Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

21.03.2023

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Geschäftsstelle Gemeinderat 14. März 2023

E I N L A D U N G

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

hiermit laden wir Sie freundlichst ein zu der öffentlichen Sitzung

des Ausschusses für Umwelt und Technik am Dienstag, 21. März 2023
- **18:30 Uhr** im **Sitzungssaal des Rathauses, Marktplatz 1** -

Es ist folgende Tagesordnung vorgesehen:

1.	Förderung für Stecker-Solaranlagen	039/2023
2.	Wildschutzzone für Rebhühner - Information und Zustimmung zur Ausweisung	051/2023
3.	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remseck am Neckar - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurfsauslegung - Beschluss über die Fortschreibung des Berichts - Beschluss über das Konzept zur räumlichen Einzelhandelssteuerung mit Sortimentsliste, Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	030/2023
4.	Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung" im Stadtteil Aldingen - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurfsauslegung - Zustimmung zum erneuten Entwurf - Beschluss über die erneute Auslegung	044/2023
5.	5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar für den Bereich "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf - Aufstellungsbeschluss - Zustimmung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung - Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	028/2023
6.	Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf - Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes - Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	029/2023
7.	Grundstücksangelegenheiten Wohnbaugebiet "Hofweingarten" im Stadtteil Hochberg - Beschluss Verkaufspreis	045/2023

8. Entwidmungen im Stadtgebiet 027/2023
- Teilfläche Neckarkanalstraße 41, Flst. Nr. 292/5, Stadtteil Aldingen
- Teilfläche Römerweg 60, Flst. Nr. 300/1, Stadtteil Hochdorf
- Feldweg Flst. Nr. 1026, Gewann Furt, Stadtteil Neckarrems
- Feldweg Flst. Nr. 2067, Gewann Bei den Mussen, Stadtteil Aldingen

9. Bekanntgaben

10. Verschiedenes

Mit freundlichem Gruß

Dirk Schönberger
Oberbürgermeister

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 039/2023

Federführung: Bürgermeisterin Dezernat III
Verfasser/in: Martina Beischroth
Vorgang:

Datum: 13.03.2023
Az: 794.096

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Förderung für Stecker-Solaranlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einrichtung eines Förderprogramms für Stecker-Solaranlagen auf Basis der erstellten Förderrichtlinie.

2. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 5.000 € werden in den Haushaltsplan 2023 eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein

Produkt/Sachkonto: 11.24.0200-43180000

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	**5.000 €**	**5.000 €**	**+ 0 €**	**- €**
davon im lfd. Haushaltsjahr	**5.000 €**	**5.000 €**	**+ 0 €**	**- €**

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

Ausgangssituation

Der Ausbau von regenerativen Energien ist ein wesentlicher Eckpfeiler für eine treibhausgasneutrale Zukunft. Die Sonne ist die größte zur Verfügung stehende erneuerbare Energiequelle für Strom und Wärme. Ein Großteil der geeigneten Flächen für die Energieerzeugung ist jedoch nicht erschlossen. Ungenutztes Potential befindet sich insbesondere auf privaten Hausdächern.

Die Nutzung der Solarenergie ist für Privatpersonen oft ein erster Schritt hin zu einer ökologischeren Energieversorgung und wird für viele Menschen immer attraktiver. Das eigene Dach mit einer großen Anlage auszustatten, ist jedoch oft mit erheblichem Aufwand verbunden. Während diese Option für Eigentümer relativ einfach umsetzbar ist, haben Mieter weitaus weniger Handlungsspielraum. Steckerfertige Photovoltaik-Anlagen, auch Balkonkraftwerke genannt, schaffen durch einen niedrigschwelligen Einstieg hier Abhilfe und bieten neben Eigentümern auch Mietern die Möglichkeit klimafreundlichen und günstigen Strom zur Deckung ihres Grundstrombedarfs zu erzeugen.

Mit der Richtlinie der Stadt Remseck am Neckar zur Förderung von Stecker-Solaranlagen werden zwei große Ziele verfolgt. Einerseits die Entlastung der Bürger im Hinblick auf die steigenden Strompreise, andererseits soll das Förderprogramm zur Minderung der Treibhausgasemissionen und somit auch zum ambitionierten Ziel der Klimaneutralität der Stadt Remseck am Neckar beitragen.

Funktionsweise von Stecker-Solaranlagen

Unter Stecker-Solaranlagen versteht man Solarmodule, die beispielsweise an Balkongeländern, an Hausfassaden oder auf (Flach-)Dächern angebracht werden. Die kleinen Photovoltaiksysteme sind auch bekannt als „Mini-Solaranlagen“, „Plug & Play-Solaranlage“ oder „Balkonkraftwerke“.

Das Stecker-Solarmodul erzeugt elektrischen Strom, den ein Modulwechselrichter auf der Rückseite des Moduls in „normalen“ Wechselstrom umwandelt, um diesen im Haushalt zu verbrauchen.
Stecker-Solarmodule können bis zu einer Leistung von 600 Watt an eine Schuko-Steckdose angeschlossen werden. Alternativ kann man das Steckersolargerät auch an eine spezielle Einspeisesteckdose einstecken. Dieser Wieland Stecker ist aus einem auf Strom bezogenen robusteren Plastik als die normale Schuko-Steckdose.
In jedem Fall sollte an eine Steckdose bzw. an einen Stromkreis immer nur ein einziges Stecker-Solargerät mit einem Wechselrichter angeschlossen werden und die Kopplung mehrerer Geräte über eine Mehrfachsteckdose vermieden werden!

An eine spezielle Energiesteckvorrichtung angeschlossen, lässt sich so der für den Eigenbedarf erzeugte Strom in das 230-Volt-Haus- bzw. Wohnungsstromnetz einspeisen. Der Strom aus dem Stecker-Solargerät fließt beispielsweise in die Steckdose am Balkon und von dort zu Fernseher, Kühlschrank und Waschmaschine, die an anderen Steckdosen in der Wohnung eingesteckt sind. Dann zählt der Stromzähler langsamer, es wird weniger Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen. Reicht der Strom vom Balkon nicht für den Betrieb der Haushaltsgeräte aus, fließt einfach Strom vom Versorger aus dem Netz dazu. Ohne Netzanschluss produzieren die Solargeräte keinen Strom.

So lässt sich selbst erzeugter Ökostrom „aus der Steckdose“ schnell und einfach direkt nutzen. Damit kann jeder Haushalt ca. 600 kWh p. a. Strom produzieren. Bei einem derzeit gedeckelten Strompreis von 40 ct/kWh lassen sich somit ca. 240,00 € Stromkosten p. a. einsparen. Somit hat sich die Anlage – je nach Beschaffungskosten – innerhalb von 3 – 4 Jahren amortisiert.

Ein Stecker-Solargerät mit Standard-Modul kostet normalerweise zwischen 350 und 1.000 Euro. Somit ist ein Stecker-Solargerät deutlich günstiger als eine Photovoltaikanlage und daher auch für Geringverdienende finanzierbar.

Hinweis: Der VDE hat am 11. Januar 2023 ein Positionspapier zum vereinfachten Einsatz von Stecker-Solargeräten veröffentlicht. Es wird darauf hingewiesen, dass die dort genannten Vereinfachungen, darunter die Freigabe des Schuko-Steckers, Wegfall der Anmeldung beim Netzbetreiber und Anhebung der Leistungsgrenze von 600 auf 800 Watt (AC) derzeit nur in diesem Positionspapier des VDE als Vorschlag aufgeführt sind. Sie sind daher derzeit (noch) nicht gültig und anwendbar. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für Verbraucher seit Januar 2023 PV-Anlagen und Batteriespeicher mit einem Umsatzsteuersatz von 0 Prozent versehen sind. Das gilt auch für Stecker-Solargeräte.

Inhalte des Förderprogramms

- Gefördert werden stationär installierte Photovoltaik-Kleinanlagen, nach VDE als „Steckerfertige PV-Anlagen“ benannt (sog. Balkonkraftwerke oder Stecker-Solargeräte), die auf Remsecker Gemarkung zur Eigenversorgung eingesetzt werden bis zu einer Leistung von 600 W.
- Antragsberechtigt sind Privatpersonen, Mieter:innen in Wohngebäuden sowie Eigentümer:innen von selbstgenutztem Wohneigentum mit Erstwohnsitz in Remseck a. N.
- Pro Haushalt und Messeinrichtung ist nur eine steckerfertige PV-Anlage möglich.
- Die Förderung erfolgt in Form eines pauschalen Zuschusses i. H. v. 200,00 €.
- Die Bewilligung erfolgt nach der Reihenfolge des Posteingangs und unter Erfüllung aller Vorgaben der Richtlinie. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.
- Die Stadt hat für das Haushaltsjahr 2023 einen Fördertopf von 5.000 Euro bereitgestellt. Ist dieser erschöpft, werden keine weiteren Anlagen gefördert.
- Nach ordnungsgemäßer Installation und Inbetriebnahme der Stecker-Solaranlage innerhalb 4 Monate nach Antragseinreichung erfolgt auf Nachweis die Auszahlung des Förderbetrags.
- Die Förderrichtlinie soll zum 01.06.2023 in Kraft treten

Welche Kommunen bieten bereits ein Förderprogramm an?

Nachstehende Kommunen im Umkreis Ludwigsburg bieten bereits Förderprogramme für Stecker-Solaranlagen an:

Kommune	Förderung
Ludwigsburg	300,00 €
Kornwestheim	200,00 €
Schwaikheim	200,00 €
Filderstadt	150,00 €
Stuttgart	100,00 €

Auch die Stadt Remseck am Neckar möchte den Ausbau der Erneuerbaren Energien für mehr

Klimaschutz fördern. Mit diesem Förderprogramm schafft die Stadt einen finanziellen Anreiz für den dezentralen Ausbau der lokalen Solarenergie durch die Remsecker Bevölkerung. Die „Balkonkraftwerke“ sind in der Lage, je nach Haushaltsbeschaffenheit und Ausrichtung der Anlage, die in der Regel vorhandene Grundlast tagsüber zu decken (Kühlschränke, Standby-Geräte, Heizungspumpen etc.).

Empfehlung der Verwaltung

Für die Stadt ist dies ein wichtiger Bestandteil zur Förderung des Klimaschutzes. Die Stadtverwaltung hat zu diesem Zweck eine Förderrichtlinie ausgearbeitet, die hiermit zur Umsetzung vorgeschlagen wird. Das Förderprogramm sollte nach einer Erstlaufzeit mit Ablauf des Haushaltsjahres 2023 evaluiert und eine Fortsetzung geprüft werden.

Anlagen:

Richtlinie zur Förderung von Stecker-Solaranlagen der Stadt Remseck am Neckar

Richtlinie zur Förderung von

Stecker-Solaranlagen in Remseck a. N.

1. Präambel

Stecker-Solargeräte, auch sog. Balkonkraftwerke, sind eine wichtige Ergänzung einer dezentralen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien. Sie helfen die Stromnetze zu entlasten und unterstützen damit die Netzstabilität. Mit ihrer zulässigen Leistung von bis zu 600 W decken sie in weiten Teilen des Jahres tagsüber den typischen Grundstromverbrauch (Kühlschrank, Computer, TV, Internet, Waschmaschine [ohne Aufheizphase], Spülmaschine [ohne Aufheizung / Trocknung], etc.) ab, und liefern so einen wichtigen Beitrag zur Senkung des CO_2-Ausstoßes durch die Erzeugung des verbrauchten Stroms, aus erneuerbaren Quellen, direkt vor Ort.

Die steigenden Strompreise beunruhigen viele Bürger*innen. Daher wird selbsterzeugter Sonnenstrom für viele Menschen immer attraktiver. Während diese Option für Eigentümer relativ einfach umsetzbar ist, haben Mieter weitaus weniger Handlungsspielraum. Steckerfertige Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen), auch Balkon-kraftwerke genannt, schaffen hier Abhilfe und bieten auch Mietern die Möglichkeit klima-freundlichen und günstigen Strom zu erzeugen.
Da Stecker-Solaranlagen keine gesetzliche Genehmigung, sondern lediglich eine Anmeldung benötigen, ist die Inbetriebnahme denkbar einfach.

Mit der Förderung von Stecker-Solaranlagen schafft die Stadt Remseck am Neckar einen finanziellen Anreiz zum Ausbau von Solarenergie und möchte Remsecker Bürger*innen motivieren und ermutigen, in erneuerbare Technologien zu investieren und so den CO_2-Ausstoß der Stadt Remseck am Neckar mit einfachen und gewinnbringenden Mitteln zu reduzieren, die eigenen laufenden Stromkosten zu senken und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

2. Allgemeine Grundsätze

2.1 Fördergegenstand

- Gefördert werden stationär installierte Photovoltaik-Kleinanlagen, nach VDE als „Steckerfertige PV-Anlagen“ benannt (sog. Balkonkraftwerke oder Stecker-Solargeräte), die auf Remsecker Gemarkung zur Eigenversorgung eingesetzt werden.
- Gemäß der Verbraucherzentrale BW werden darunter Solarmodule mit bis zu 600 W Leistung (Abgabeleistung des Wechselrichters) und einem Wechselrichter verstanden, die an einen Stromkreis angeschlossen werden.
- Die Wechselrichter müssen den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden einschlägigen VDE-Normen entsprechen.
- Die Verpflichtung zur Prüfung der Vorgaben im Planungsrecht im Bereich des jeweiligen Gebäudes, sowie die Berücksichtigung der Auswirkungen durch die Installation der „Steckerfertigen PV-Anlage“ als bauliche Anlage, ist durch den/die Antragsteller/in sicherzustellen. Die Stadt Remseck am Neckar kann hierfür nicht haftbar gemacht werden. Eine Haftung der Stadt Remseck am Neckar für Folgen und Schäden aus der Installation und dem Betrieb der Anlagen ist generell ausgeschlossen.
- Pro Haushalt und Messeinrichtung ist nur eine steckerfertige PV-Anlage möglich. Die Förderung erfolgt in Form eines pauschalen Zuschusses i. H. v. 200,00 €.
- Maßgeblich für die vorläufige Bewilligung der Förderung ist das Eingangsdatum des Förderantrags. Die Zuwendung im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt erst nach vollständiger Einreichung aller geforderten Unterlagen bei der Stadt Remseck am Neckar.

2.2 Zuwendungsempfänger (Antragsberechtigung)

- Antragsberechtigt sind Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in Remseck am Neckar
- Den Antrag können Eigentümer, deren Vertretungsberechtigte oder Mieter, mit Einverständnis des Vermieters, stellen.

2.3 Förderungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Anforderungen der Punkte 2.1 bis 2.2 sowie die Anforderungen des noch folgenden Punkts 2.7 erfüllt sind sowie:

- Eigentümer*Innen mehrerer Wohnungen können nur einen Förderantrag für eine Wohneinheit bzw. ein Gebäude stellen.
- Gefördert werden nur Maßnahmen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht begonnen oder angeschafft wurden. Mit der Auftragserteilung an einen Handwerksbetrieb gilt die Maßnahme bereits als begonnen!

- Die vorgesehene Verwendung des Zuschusses ist durch die Vorlage der Rechnungsbelege des ausführenden Fachbetriebs innerhalb von 4 Monaten nach Antragsstellung nachzuweisen.
- Finanzielle Mittel des Fördergebers müssen im Antragsjahr noch ausreichend zur Verfügung stehen.
- Bei Mietobjekten ist eine Einbauerlaubnis der Vermieterin/des Vermieters einzuholen.
- Bei Gebäuden, die als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingestuft sind, ist der Nachweis einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu erbringen.
- Es werden nur Anlagen mit einer Nennleistung von bis zu 600 Watt (Abgabeleistung des Wechselrichters) gefördert, die über einen Nachweis über die Erfüllung der gesetzlichen und normativen Anforderungen zur Produktsicherheit verfügen (z. B. TÜV geprüft, CE-Kennzeichnung, DGS-Sicherheitsstandard).
- Für den Anschluss des Balkonmoduls ist eine geeignete Energiesteckvorrichtung (Bsp. Wieland-Stecker) zu verwenden bzw. die geltenden Sicherheitsstandards gemäß VDE-Norm zu beachten.
- Die Installation darf nur über eine feste Wand-Steckdose im Außenbereich erfolgen – eine Kabelführung zu einer Steckdose nach innen ist nicht zulässig.
- gemäß aktueller VDE-Norm ist der Einbau eines Zweirichtungszählers erforderlich
- Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich, das geförderte Stecker-Solargerät mindestens 5 Jahre ab dem Tag der ersten Inbetriebnahme im eigenen Haushalt zu nutzen. Eine Nutzung außerhalb des Haushalts ist nicht zulässig.

2.4 Förderungsausschlüsse

Nicht förderungsfähig sind:

- Geräte, welche vor der Inkrafttretung der Förderrichtlinie angeschafft wurden
- Umsetzungsorte, denen planungs- oder baurechtliche Belange oder der Denkmalschutz entgegenstehen
- Umsetzung an gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen
- Zwischen Antragseingang und dem Einreichen der Rechnungen und Installationsnachweise dürfen höchstens 4 Monate vergehen. Eine Fristverlängerung ist mit Begründung zu beantragen, ansonsten erlischt der Anspruch ersatzlos.

2.5 ***Art, Umfang und Höhe der Zuwendung***

- Der Zuschuss beträgt pauschal 200,00 Euro je Remsecker Haushalt, der mit einem Stecker-Solargerät bzw. Balkonkraftwerk ausgerüstet wird, unabhängig davon, wie viele Module betrieben werden.
- Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt, wenn die ordnungsgemäße, sichere Installation und Inbetriebnahme des Stecker-Solargeräts erfolgt ist und entsprechende Nachweise fristgerecht vorgelegt wurden. Einzelheiten sind in dieser Richtlinie festgelegt.
- Sind die Fördermittel ausgeschöpft, besteht kein Rechtsanspruch auf den Förderzuschuss seitens des Antragstellers.

2.6 ***Antrags- und Bewilligungsverfahren***

- Das Antragsformular kann über die Homepage der Stadt Remseck abgerufen werden (Link einfügen!). Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, ist ein Vordruck für einen schriftlichen Antrag im Rathaus erhältlich.
- Der Förderantrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsvordrucks von den Antragsberechtigten vollständig ausgefüllt und unterschrieben mit den erforderlichen Unterlagen entweder per Mail an klimaschutz@remseck.de
  oder schriftlich an folgende Adresse einzureichen:

  Stadtverwaltung Remseck a. N.
  Dezernat III, Frau Beischroth
  Marktplatz 1
  71686 Remseck.
- Die Stadt Remseck entscheidet über die vorliegenden Anträge in der Reihenfolge des Antragseingangs (Datum des Posteingangs) im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und unter Anwendung dieser Richtlinie.
- Nach Antragsprüfung erhält der Antragsteller eine vorläufige Bewilligung und damit die Freigabe zum Beginn der Maßnahme. Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen werden nur unter dem Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung entgegengenommen. Wenn sie danach innerhalb von drei Wochen nach Antragseingang nicht vollständig und nicht mängelfrei sind, werden die Anträge unbearbeitet zurückgegeben, der nächste nach dem Eingangsdatum gestellte Antrag rückt nach.
- Die Rechnungen einschließlich der Zahlungs- und Installationsnachweise müssen der Stadt Remseck am Neckar spätestens 4 Monate nach der vorläufigen Zuschussbewilligung vorliegen. Andernfalls verfallen die Zuschüsse. Unverschuldete Verzögerungen sind rechtzeitig bekannt zu geben.
- Die endgültige Bearbeitung und Auszahlung des Förderbetrags erfolgt erst, wenn alle Antragsunterlagen inklusive dem Installationsnachweis vorliegen.
- Auf die Genehmigung der Maßnahme durch den Vermieter bzw. die Eigentümergemeinschaft wird hingewiesen.
- Das Risiko im Fall der Ablehnung des Antrags tragen die Antragsteller*innen. Durch die Einreichung eines Antrags begründet sich kein rechtlicher Anspruch auf Förderung.

2.7 Nachweis gemäß Förderrichtlinien

Für die initiale Antragsstellung sind zunächst folgende Unterlagen einzureichen:

- Vollständig ausgefüllter und unterschriebener Förderantrag mit der Zusicherung, dass die Überprüfung der Voraussetzungen des Einbauortes erfolgen werden
- Bei Mietern: Schriftliche Zustimmung des Vermieters

Nach der Fertigstellung müssen spätestens 4 Monate nach Antragseingang folgende Unterlagen eingereicht werden (Eingangsdatum des Antrags und der Unterlagen werden hierfür herangezogen):

- Kopie der Rechnung des Balkomoduls inkl. Nachweis des Solarmodul-Typs und der Verwendung der speziellen Energiesteckvorrichtung
- Kopie des Nachweises über die Erfüllung der gesetzlichen und normativen Anforderungen zur Produktsicherheit (z.B. CE-Kennzeichnung aus dem Datenblatt des Geräts, Eigenerklärung/Konformitätserklärung des Herstellers bzw. Verkäufers zur Netzanschlussnorm 4105 oder Bestätigung des DGS-Sicherheitsstandards)
- Foto der installierten Anlage
- Nachweis über die Anmeldung im Marktstammregister der Bundesnetzagentur
- Nachweis über die Anmeldung beim Netzbetreiber
- Ggf. denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Die Stadt Remseck behält sich das Recht vor, zusätzliche Unterlagen anzufordern und die Verwendung vor Ort zu besichtigen bzw. durch beauftragte Dritte überprüfen zu lassen.

Eine Beratung durch die Ludwigsburger Energieagentur e. V. oder einer vergleichbaren Institution wird empfohlen.

3. Widerrufsmöglichkeiten

- Die Rechnung bzw. der Installationsnachweis ist innerhalb von 4 Monaten nach Antragstellung bei der Stadt Remseck a. N. einzureichen. Wird die Frist nicht eingehalten wird die Bewilligung automatisch widerrufen.
- Die bewilligte Förderung kann ganz oder teilweise widerrufen werden, wenn der Zuschuss aufgrund unvollständiger oder unrichtiger Angaben gewährt wurde.
- Bei einer Förderungsbewilligung aufgrund unrichtiger Angaben werden die Antragsteller*innen außerdem zur Erstattung anfallender Kosten wie z.B. die Kosten der Antragsbearbeitung, die Kosten der Überprüfung durch eigenes Personal oder durch Dritte oder die für eine Ortsbegehung entstandenen Fahrtkosten herangezogen. Rückforderungen und Verzinsungen erfolgen nach Maßgabe des § 49a Landesverwaltungsverfahrensgesetzes. Für den Widerruf können Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadtverwaltung erhoben werden.

4. Datenschutz und Nutzung der Ergebnisse

Die Interessen der Antragstellenden am Schutz persönlicher Daten werden von der Stadt Remseck am Neckar gewahrt. Daten über energetische Sanierungsvorhaben werden in anonymisierter Form für die Öffentlichkeit verwendet. Die Stadt Remseck am Neckar ist berechtigt, Ergebnisse aus den geförderten Maßnahmen kostenlos für eigene Zwecke zu nutzen; der Antragstellende erklärt hierzu seine Einwilligung. Sofern eine geförderte Maßnahme eine besondere Bedeutung für die Stadt Remseck am Neckar hat, ist sie nach vorheriger Zustimmung/Einwilligung durch den Zuwendungsempfänger berechtigt, über diese Maßnahme auch mit Namensnennung und Bild zu berichten.

5. Hinweise zum Steuerrecht

Arbeitskosten für Investitionsmaßnahmen, die mit einem Zuschuss durch dieses Programm finanziert werden, können nicht mehr im Rahmen der Einkommensteuererklärung gemäß § 35 a EStG steuermindernd geltend gemacht werden.

6. Inkrafttreten der Förderung

Die Richtlinie tritt zum 01. Juni 2023 in Kraft.

Remseck, den .....

Schönberger
Oberbürgermeister

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 051/2023

Federführung: Fachbereich städt. Infrastruktur **Datum:** 13.03.2023
Verfasser/in: Christian Rygol **Az:**
Vorgang:

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Wildschutzzone für Rebhühner
- Information und Zustimmung zur Ausweisung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Ausweisung einer Wildschutzzone für Rebhühner grundsätzlich zu und beauftragt die Verwaltung, eine Rechtsverordnung zu erarbeiten und die weiteren Planungen durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto: **siehe Sachdarstellung**

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Stadt Remseck am Neckar hat ein Vorkommen an Rebhühnern, welches sich in einem zusammenhängenden, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Bereich, welcher sich zwischen der Ludwigsburger Str. im Norden, Pattonville/Ludwigsburger Steige im Westen, dem Ortsteil Aldingen im Süden und dem Ortsteil Neckargröningen im Osten befindet (siehe Anlage 1). Aus der Arbeitsgemeinschaft Rebhuhn heraus wurde bereits 2019 die Zielsetzung der Schaffung einer Wildschutzzone formuliert. Im Jahr 2020 wurde eine Rebhuhnkartierung vorgenommen, die das Vorkommen von 9 Brutrevieren bestätigte. Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Biotopverbundplanung im Jahr 2022 wird der Bereich als Schwerpunkt mit Maßnahmen für Feldbrüter vorgeschlagen.

Am 29.09.2022 stellte die Stadt Remseck am Neckar einen Förderantrag beim Landschaftspark Region Stuttgart für die Kofinanzierung des Projektes. Am 26.01.2023 teilte der Verband Region Stuttgart mit, das Projekt mit 25.000 Euro zu unterstützen. Dies entspricht einer Förderquote von 50% bei Gesamtkosten von 50.000 €. Das Ziel der Wildschutzzone ist, die heutigen Rebhuhnbestände zu sichern und Rückzugsmöglichkeiten für Rebhühner, insbesondere der Jungtiere, zu schützen und die Bevölkerung sowie die Landwirtschaft für den Artenschutz zu sensibilisieren.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Aufstellung einer Rechtschutzsatzung, in der das Verlassen der Feldwege innerhalb des Zeitraums von 01.04. – 31.08. aus Artenschutzgründen untersagt werden soll
- Anlage eines kleinen Lehrpfads mit Beschilderung zum Thema „Feldbrüter in der Agrarlandschaft“
- Hinweistafeln zur Wildschutzzone
- Rücknahme von Gehölzen
- Anlage von Blühstreifen und Buntbrachen sowie eine Aufwertung von Grünwegen.

Die geplanten Maßnahmen sollen gemeinsam mit den Teilnehmern der Arbeitsgemeinschaft Rebhuhn und den Obmännern der ARGE Landwirtschaft entwickelt und umgesetzt werden.

Durch die Einrichtung der Wildschutzzone wird sich ein regionaler Mehrwert für die angrenzenden Rebhuhn- und Feldbrüterbestände der Nachbarkommunen ergeben. Der Lebensraum wird durch die Maßnahmen vernetzt. Verzahnungen zwischen den bereits vorhandenen und neuen Strukturen werden geschaffen. Wanderkorridore, Bewegungsräume, Rückzugsräume und Fortpflanzungs- sowie Nahrungshabitate werden entstehen. Eine Wildschutzzone ist ein wichtiger Beitrag zur Unterstützung der heimischen Tierwelt. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Wildschutzzone auszuweisen.

Finanzierung

Für die Maßnahme stehen im Haushaltsplan 2023 unter dem Produkt 55.40.0000, Sachkonto 78732000, Maßnahme 019 Mittel in Höhe von 60.000€ zur Verfügung.
Diese setzen sich aus dem Mittelübertrag aus dem Jahr 2021 in Höhe von 10.000 €, dem Mittelübertrag aus dem Jahr 2022 in Höhe von 10.000 € und den in den Haushaltsplan 2023 eingestellten Mitteln in Höhe von 40.000€ zusammen.

Anlagen:

Anlage 1 – Wildschutzzone
Anlage 2 – Rebhuhnkartierung 2020
Anlage 3 – Beschilderungsbeispiele
Anlage 4 – Beispiel Rechtsverordnung zur Ausweisung Wildschutzzone Fellbach



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Stadt Remseck am Neckar
Marktplatz 1
71686 Remseck am Neckar

Maßstab: 1 : 17000

Erstellt am: 19.09.2022

Erstellt von: Ulrike Greskamp, FG Tiefbau

Anlage 1

Wildschutzzone mit Schilderstandorte
blaue Punkte = Hinweistafeln
Wildschutzzone
rote Punkte = Thementafeln Lehrpfad

Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar ohne Gewähr für den neuesten Stand! Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/786

Erfassung und Dokumentation von Vorkommen des Rebhuhns auf der Gemarkung Remseck am Neckar

•

Bericht



Auftraggeber

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Stadtverwaltung Remseck am Neckar

Auftragnehmer

planbar güthler

Planbar Güthler GmbH

Erfassung und Dokumentation von Vorkommen des Rebhuhns auf der Gemarkung Remseck am Neckar

•

Bericht

Bearbeitung:
M.Sc. Wildtierökol. Manuel Schüßler
M. Sc. Biodiv. Nadine Schauder

verfasst: Ludwigsburg, 29.05.2020

.....
Diplom-Geograph Matthias Güthler
Planbar Güthler GmbH

Stadtverwaltung Remseck am Neckar
Neckaraue 9 · 71686 Remseck am Neckar
Fon: 07146 / 289-0 · Fax: 07146 / 289-199
E-Mail: info@remseck.de · Internet: www.stadt-remseck.de

Planbar Güthler GmbH
Mörikestraße 28/3 · 71636 Ludwigsburg
Fon: 07141/ 911380 · Fax: 07141/ 9113829
E-Mail: info@planbar-guethler.de · Internet: www.planbar-guethler.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 1

2 Habitatansprüche des Rebhuhns 2

3 Untersuchungsgebiet 3

4 Methodik 5

5 Untersuchungsergebnisse und Bewertung 6
5.1 Ergebnisse 6
5.2 Bewertung 7

6 Entwicklungsziele und Ausblick 8
6.1 Entwicklungsziele für die Untersuchungsfläche 8
6.2 Ausblick 8

7 Literaturverzeichnis 10

8 Anhang 11
8.1 Merkblatt zur Anlage einer Buntbrache mit Blühmischung im Rahmen des Projektes „Lebensraumaufwertung für Rebhuhn, Feldhase & Co.“ 11
8.2 Karte 1:Ergebnisse der Rebhuhnerfassung auf der Gemarkung Remseck am Neckar.. 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Überblick über die Begehungstermine 2020 5
Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene potenzielle Brutplätze des Rebhuhns im Jahr 2020 6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ungefähre Lage des Untersuchungsgebiets zur Erfassung des Rebhuhns auf der Gemarkung Remseck am Neckar.. 3
Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für die Erfassung des Rebhuhns auf der Gemarkung Remseck am Neckar 4

Kartenverzeichnis

Karte 1: Ergebnisse der Rebhuhnerfassung auf der Gemarkung Remseck am Neckar ..... Anhang

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Auftrag der Stadtverwaltung Remseck am Neckar soll im Rahmen einer faunistischen Untersuchung geprüft werden, inwieweit Vorkommen des Rebhuhns auf der Gemarkung Remseck am Neckar (Offenlandbereich zwischen Remseck-Pattonville, Aldingen und Neckargröningen) bestehen.

Die Stadtverwaltung Remseck am Neckar hat die Planbar Güthler GmbH mit der oben beschriebenen Erfassung und Dokumentation beauftragt.

2 Habitatansprüche des Rebhuhns

Das Rebhuhn besiedelt offene Lebensräume. In Mitteleuropa werden hauptsächlich Sekundärbiotope in Agrarlandschaften besiedelt, wie strukturreiche Ackerbaugebiete mit unterschiedlicher Anbau- und Nutzungsvielfalt. Zudem benötigt die Art Deckung bietende Strukturen wie Ackerbrachen, Gras-/Krautsäume oder lückige Hecken, die in die landwirtschaftlich genutzten Flächen integriert sind und nicht an stark frequentierten Wegen liegen. Innerhalb intensiv genutzter landwirtschaftlicher Gebiete gehören Acker- und Grünlandbrachen zu den wichtigsten Neststandorten des Rebhuhns (BÖRNER 2007, SÜDBECK et al. 2005).

Als Hauptursache für den Rückgang der Art gilt allgemein der Lebensraumverlust in der Feldflur, u.a. durch die Vergrößerung der Schlagflächen und den Wegfall von Brachflächen und deckungs- und nahrungsreichen Randlinienstrukturen, der verstärkte Anbau von Mais sowie die Erweiterung von Siedlungsflächen und der Straßenbau.

3 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für die Erfassung des Rebhuhns entspricht der Fläche „mittlerer Bedeutung für Offenlandbrüter“ (vgl. Broschüre zum Artenschutzprojekt „Gefährdete Feldbrüter im Landkreis Ludwigsburg“ (2000/2001)) auf der Gemarkung Remseck am Neckar (vgl. Abbildung 1).

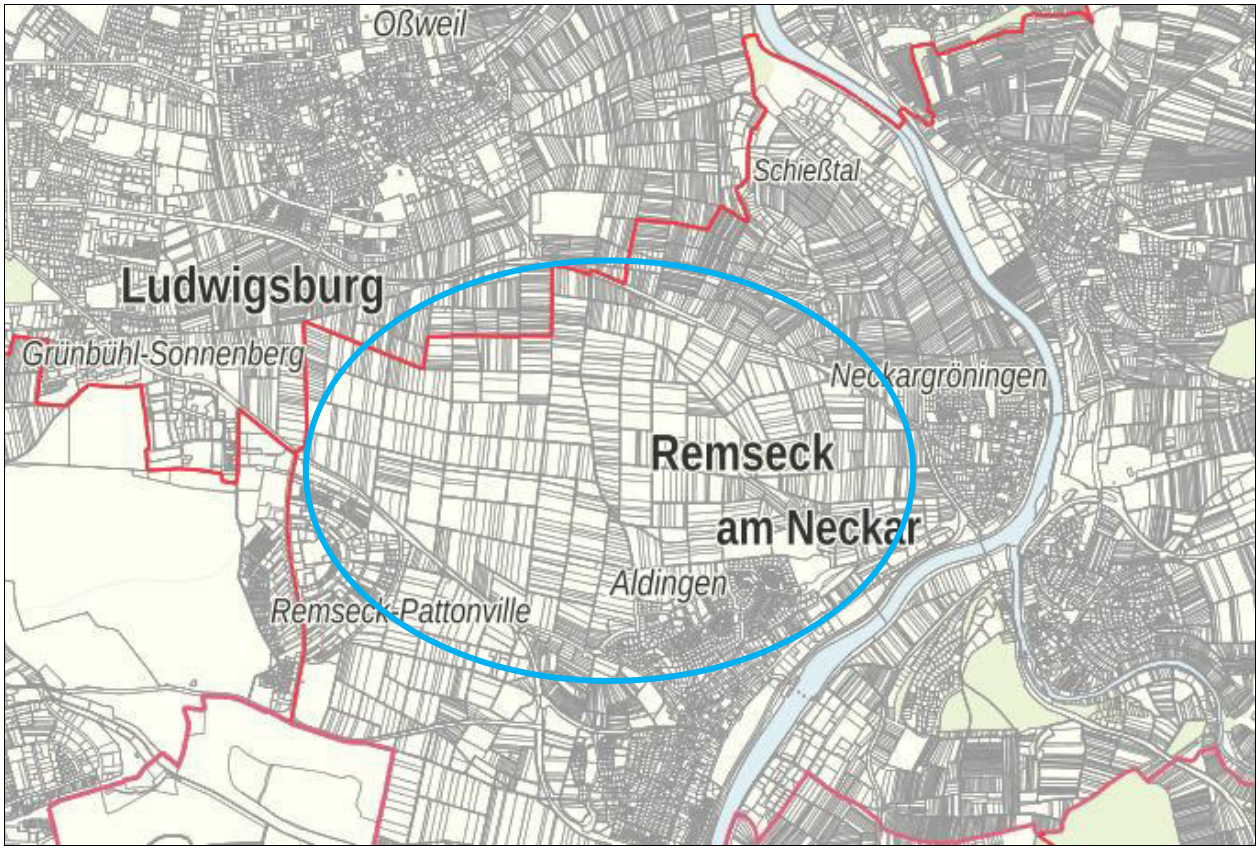


Abbildung 1: Ungefähre Lage des Untersuchungsgebiets zur Erfassung des Rebhuhns (blaue Ellipse) auf der Gemarkung Remseck am Neckar.
Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Das Untersuchungsgebiet wird umschlossen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Streuobst, Äcker) verschiedener Gemarkungen und Ortsteile (nördlich und westlich Ludwigsburg und Schießtal, östlich Neckargröningen, südlich Aldingen und Pattonville). Nördlich grenzt das Untersuchungsgebiet direkt an die L1140 und südwestlich an die Ludwigsburger Steige und die Wohnbebauung Pattonvilles. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich nahezu ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen, die z.T. randlich mit Feldgehölzen und Säumen bestanden sind. An einigen Stellen finden sich kleinere Monokulturen von Gehölzen, die von Gärtnereien angelegt sind. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets befindet sich zudem eine Schrebergartenkolonie. Zwischen den einzelnen Äckern führen Feldwege und vereinzelt asphaltierte Wege durch das Untersuchungsgebiet. Lediglich im Osten des Untersuchungsgebiets finden sich vereinzelt Höfe, Hofmärkte und Gärtnereien.

Großräumig betrachtet ist das landwirtschaftlich geprägte Untersuchungsgebiet nahezu vollständig von städtischen Gebieten umgeben. Von Nordosten bis in den Süden zieht sich eine Neckarschleife um das Untersuchungsgebiet herum.



Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für die Erfassung des Rebhuhns auf der Gemarkung Remseck am Neckar (rote Abgrenzung).
Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

4 Methodik

Für die Ermittlung des Rebhuhnbestandes auf der Gemarkung Remseck am Neckar erfolgte im März und April 2020 eine dreimalige flächendeckende Erfassung des Vorkommens auf Basis einer Linienkartierung mit jeweils drei Personen. Hierbei wurden sowohl Sichtbeobachtungen, mit und ohne Fernglas, wie auch arttypische akustische Laute aufgenommen. Zudem kamen Klangattrappen zum Einsatz. Die Begehungen erfolgten in der Abenddämmerung von Sonnenuntergang bis zur völligen Dunkelheit (bis ca. 1 Std. nach Sonnenuntergang), sodass von einer hohen Aktivität der Tiere auszugehen war. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005). Die Begehungstermine sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Konnte an zwei der drei Begehungen ein Rebhuhn mit revieranzeigendem Verhalten innerhalb eines potenziellen Reviers kartiert werden, so wurde dieses als Brutvogel mit Brutrevier eingestuft. Ebenso wird die einmalige Feststellung eines Paares als Brutverdacht gewertet. Sofern lediglich eine einmalige Feststellung eines Altvogels an den drei Begehungsterminen innerhalb eines potenziellen Reviers erfolgt, wird dieser als potenzieller Brutvogel betrachtet.

Tabelle 1: Überblick über die Begehungstermine 2020

	Begehungstermine zur Rebhuhnerfassung		
Datum	19.03.2020	01.04.2020	14.04.2020
Witterung	leicht bewölkt, 17°C	sonnig, 9°C	sonnig, 8°C

5 Untersuchungsergebnisse und Bewertung

5.1 Ergebnisse

Im Zuge der drei Begehungstermine zur Erfassung des Rebhuhnvorkommens konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt neun Brutreviere von Rebhühnern mit Revierzentrum sowie zwei potenziell brütende Rebhühner erfasst werden.

Die Ergebnisse der Erfassung sind in Tabelle 2 und eine Übersicht der Beobachtungen in Karte 1 dargestellt.

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet festgestellte Rebhühner pro Begehung im Jahr 2020

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL BW	RL D	VRL	BG	B1	B2	B3	Σ Beob.	Anzahl Reviere	Status
Rebhuhn	*Perdix perdix*	1	2	I	b	12	7	7	26	9 (2)	B (pB)

Erläuterungen zur Tabelle

RL BW **Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs** (BAUER et al. 2016)
1 vom Aussterben bedroht

RL D **Rote Liste Deutschland** (GRÜNEBERG et al. 2015)
2 stark gefährdet

VRL **Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG)**
I Anhang I: für diese Vogelarten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen

BG **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009)**
b besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG 2009

B1-3 **Zahl der Einzelbeobachtungen an den einzelnen Begehungsterminen**

ΣBeob. **Summe an Einzelbeobachtungen an allen Begehungsterminen**

Anzahl Reviere tatsächliche Brutreviere (potenzielle Brutreviere)

Status B (Brutvogel), pB (potenzieller Brutvogel)

5.2 Bewertung

Im Rahmen der Begehungen konnten reviermarkierende Rebhühner im Zentrum und im Westen des Untersuchungsgebiets nachgewiesen werden. Der Osten des Untersuchungsgebiets ist im Vergleich zum Rest des Untersuchungsgebiets einer hohen anthropogenen Störung ausgesetzt. Landwirtschaftliche Höfe und andere Gebäude zerschneiden die Feldflur und bieten Rebhühnern in diesem Teil des Untersuchungsgebiets keinen idealen Lebensraum. Es ist anzunehmen, dass mitunter auch aus diesem Grund keine revieranzeigenden Rebhühner im Osten des Untersuchungsgebiets festgestellt wurden. Eine hohe Dichte an Brutrevieren von Rebhühnern konnte im zentralen Norden des Untersuchungsgebiets nachgewiesen werden. Bemerkenswert ist, dass vier der Brutreviere in nächster Nähe zur vielbefahrenen L1140 festgestellt werden konnten (vgl. Karte 1). In diesem Bereich scheint die Güte und Nutzbarkeit des Lebensraums für das Rebhuhn zu überwiegen, sodass die Störung durch den Straßenlärm vernachlässigt wird. Im Rahmen der Begehungen konnten insbesondere in diesem Bereich, aber auch in weiteren Teilen des Untersuchungsgebiets Feldraine, Altgrasstreifen und Hecken sowie Gehölzreihen festgestellt werden. In Strukturen wie diesen findet das Rebhuhn sowohl Verstecke, potenzielle Nist- und Balzplätze sowie Nahrungshabitate. Aufgrund der reichen Strukturierung der Agrarflächen kann der Lebensraum mehreren Rebhühnern ein Revier bieten, da es weder einen Mangel an Nahrung noch an Versteck- und Brutplätzen gibt (vgl. Abbildung 3). Zudem bieten insbesondere dichte Feldfluren einen Schutz vor Prädatoren.



Abbildung 3: Unterschiedliche Flächennutzung im Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Rebhühnern.

6 Entwicklungsziele und Ausblick

6.1 Entwicklungsziele für die Untersuchungsfläche

Grundsätzlich stellen die ackerbaulich und anderweitig landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Gemarkung Remseck am Neckar in weiten Teilen bereits einen qualitativ hochwertigen Lebensraum für das Rebhuhn dar. Eine Aufwertung gewisser Bereiche des Untersuchungsgebiets, insbesondere im Osten und Westen, könnte allerdings zu einer vermehrten Nutzung durch das Rebhuhn führen.

Grundlegende Entwicklungsziele:

- Verbesserung des Nahrungsangebots während der Jungenaufzucht durch Förderung der Insektenfauna
- Erhöhung des Anteils möglichst breiter Blühbrachen, Feldraine, Weg- und Grabensäume u.ä. flächiger und linearer Blüh-, Brut- und Rückzugsflächen.
- Erhalt und Förderung möglichst ungestörter Brutareale, Reduktion von Störungen durch Freizeitnutzungen
- Erhalt der Graswege mit begleitenden Wegsäumen und Entwicklung zu artenreichen, dauerhaften Saumstrukturen, Reduktion der Attraktivität als Spazierweg

Mögliche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung:

- Anlage von mehrjährigen, flächigen Blühbrachen als Blüh-, Brut- und Rückzugsräume. Um die Funktion als Brutplatz und Rückzugsraum zu erfüllen, ist Abstand von häufig frequentierten Wegen und hohen Strukturen wie Hecken, Gebäuden und Stromtrassen zu halten. Die Lage zwischen Bewirtschaftungseinheiten oder entlang von wenig genutzten Graswegen verbessert die Wirksamkeit. Die Wirksamkeit der Flächen steigt zudem mit ihrer Breite. Hinweise zur Anlage und Bewirtschaftung finden sich im Anhang (vgl. Kapitel 8.1).
- Aufwertung der Graswege und angrenzender Wegsäume durch die Einsaat standortangepasster, artenreicher Saatgutmischungen und eine späte Mahd des Grasweges (Spätsommer) als dauerhafte Saumelemente in der Ackerflur. Graswege bzw. Abschnitte von Graswegen, die parallel zur Bewirtschaftung verlaufen, sind hierfür besonders geeignet. Die Auswahl möglichst langer Wegeparzellen oder relativ nah beieinanderliegender Wegeabschnitte verbessert die Wirkung als Biotopvernetzungselement.
- Bündelung von kurzfristigen Ansaaten wie Feldränder, Brachen oder kleinkörniger Leguminosen (mit später Mahd bzw. langen Intervallen zwischen den Mahdterminen) entlang der Graswege zur Schaffung möglichst breiter Nahrungs- und Rückzugsräume. Durch die Bündelung ergibt sich eine Kombination der temporären Ansaaten mit einer dauerhaften Deckungsstruktur.

6.2 Ausblick

Bei entsprechender Aufwertung von in diesem Jahr nur wenig vom Rebhuhn genutzten Flächen im Untersuchungsgebiet ist es möglich, dass sich die Anzahl an Brutrevieren sowie die generelle Anzahl an Rebhühnern im Untersuchungsgebiet erhöht. Um dies allerdings nachweislich festzustellen, müssten weitere ornithologische Untersuchungen im Rahmen eines Monitorings in den folgenden Jahren stattfinden.

Der weitere Fortbestand sowie die Entwicklung der bestehenden Population sind jedoch auch durch nicht beeinflussbare Faktoren wie den Witterungsverlauf während der Brutphase oder das vermehrte Auftreten von Fraßfeinden natürlichen Schwankungen ausgesetzt. Allerdings können sich auch beeinflussbare Faktoren wie die Entfernung von deckungsreichen Randstrukturen, Altgrasstreifen oder Gehölzstrukturen entlang von Ackerflächen zur Ausweitung von ackerbaulich genutzten Flächen negativ auf den Fortbestand der Rebhuhnpopulation auswirken. Daher ist es wichtig bestehende reich strukturierte Bereiche

innerhalb des Untersuchungsgebiets zu erhalten und auszuweiten, um die Individuenzahl innerhalb der Population auf der Gemarkung Remseck am Neckar zu stabilisieren und ggfs. auszubauen.

Um eine Erhöhung der Brutrevierzahl von Rebhühnern innerhalb der Gemarkung Remseck am Neckar zu erzielen, sollten die in Kapitel 6.1 angeführten Punkte beachtet werden.

7 Literaturverzeichnis

BAUER, H.-G.; BOSCHERT, M.; FÖRSCHLER, M. I.; HÖLZINGER, J.; KRAMER, M.; MAHLER, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. Karlsruhe.

BÜRO FROELICH & SPORBECK POTSDAM (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist".

GRÜNEBERG, C.; BAUER, H.-G.; HAUPT, H.; HÜPPOP, O.; RYSLAVY, T.; SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz (52): 19–67.

LUBW = LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNG UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. In: NaturschutzInfo (2/3), S. 12–15.

VRL = Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). Zur konsolidierten Fassung der Richtlinie aufgrund verschiedener zwischenzeitlicher Änderungen siehe Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften, CONSLEG: 1979L0409-01/05/2004.

8 Anhang

8.1 Merkblatt zur Anlage einer Buntbrache mit Blühmischung im Rahmen des Projektes „Lebensraumaufwertung für Rebhuhn, Feldhase & Co.“

Stand: Februar 2019

Standort

- Inmitten der offenen Feldflur (bzw. innerhalb des Schlages)
- Entlang von Grünwegen oder niederen Hecken
- Keine hohen Strukturen in unmittelbarer Nähe (Bäume, hohe Hecken, Gebäude)
- Nicht direkt an häufig frequentierten Wegen (permanente Störung)

Breite

- Mindestbreite: 12 Meter
- Für einen hohen Bruterfolg sind bis zu 20 m anzustreben
- Flächige Strukturen besser als schmale lineare Strukturen (hohes Prädationsrisiko)

Bewirtschaftung

Variante 1 – mehrjährige Buntbrache mit jährlich wechselnder Neueinsaat

- 1. Jahr: Erstaussaat der Blühmischung
- 2. Jahr: Querteilung der Fläche und i.d.R. Neueinsaat auf ca. 50 % der Gesamtfläche (Grubbern, Saatbettvorbereitung, Neueinsaat), restliche Fläche bleibt ohne Bewirtschaftung überjährig stehen
- 3. – 5. Jahr: jährlicher Wechsel der Flächen



Variante 2 – mehrjährige Buntbrache

- 1. Jahr: Erstaussaat der Blühmischung
- 2. – 5. Jahr: Buntbrache wird ohne Bewirtschaftung stehen gelassen (Ausnahme: Bekämpfung von Problemunkräutern)

Problemunkräuter (Ackerkratzdistel, Quecke, Taube Trespe etc.)

- Regelmäßige Kontrolle, v.a. im Frühling
- Nach Absprache ist eine gezielte Bekämpfung zulässig
- Bei Neueinsaat ggf. Saatstärke erhöhen
- Auf Flächen mit hohem Unkrautdruck sollte keine Buntbrache angelegt werden

Aussaat

Saatzeitpunkt

- Zwischen April bis Mitte/Ende Mai (möglichst nach Spätfrostgefahr)

Saatbettvorbereitung

- Vergleichbar mit einer Rapsaussaat
- Fläche spätestens einen Monat vor der Erstaussaat pflügen (bei erwartbarer Frostgare)
- Beseitigung unerwünschter Pflanzen vor der Aussaat (Federzahnegge, Striegel)
- Feinkrümeliges Saatbett vorbereiten (hoher Anteil feiner Samen im Saatgut)

Saattechnik

- Aussaat nicht zu tief (Feinsämereien, nicht tiefer wie Rapssaat, Beimischung von Schrot o. ä. möglich)
- Anwalzen nach Aussaat (Rauwalze geeigneter als Glattwalze)
- Aussaat mit Düngerstreuer ungeeignet

Saatgutmischung

Blühbrache Vielfalt (nach Dr. Geißler-Strobel)

- Eine auf die Bedürfnisse der Offenlandarten abgestimmte Mischung aus ein- und mehrjährigen Arten
- Saatgutbedarf 5 – 7 kg/ha

Artenzusammensetzung

Gewichtsanteil %	Arten	Botanischer Name	Mehrjährig
15	Lein	*Linum usitatissimum*	
14	Buchweizen	*Fagopyrum esculentum*	
15	Sonnenblume	*Helianthus annuus*	
5	Borretsch	*Borago officinalis*	
5	Fenchel	*Foeniculum vulgare*	X
5	Hafer	*Avena sativa*	
7	Luzerne	*Medicago sativa*	X
7	Bienenfreund	*Phacelia tanacetifolia*	
7	Ölrettich	*Raphanus sativus*	
0,5	Markstammkohl	*Brassica oleracea*	X
1	Gelbsenf	*Sinapsis alba*	
0,5	Wilde Möhre	*Daucus carota*	
1	Rotklee	*Trifolium pratense*	
4	Futter-Esparsette	*Onobrychis viciifolia*	X
0,5	Rainfarn	*Tanacetum vulgare*	X
2	Margerite	*Leucanthemum ircutianum* Wildart	X
1,5	Wilde Malve	*Malva sylvestris* Wildart	X
5	Waldstaudenroggen	*Secale multicaule*	X
1	Färberkamille	*Anthemis tinctoria*	X
3	Gelber Steinklee	*Melilotus officinalis*	X
100			

Bezugsmöglichkeiten

M. Jehle Sämereien	**Rieger-Hofmann GmbH**	**Saaten-Zeller GmbH & Co. KG**
Inh. Strobel Heusee 15-17 73655 Plüderhausen Telefon: 07181 84915 www.samenhaus-jehle.de info@samenhaus-jehle.de	In den Wildblumen 7-11 74572 Blaufelden-Raboldshausen Telefon: 07952 92 18 89-0 Telefax: 07952 92 18 89-99 www.rieger-hofmann.de info@rieger-hofmann.de	Ortsstraße 25 63928 Eichenbühl-Guggenberg Telefon: 09378-530 Telefax: 09378-699 www.saaten-zeller.de info@saaten-zeller.de
9,00 €/kg (5kg Gebinde, Regiosaatgut)	9,00 €/kg (Regiosaatgut)	6,30 €/kg (Regiosaatgut)

- Bei Bestellung des Saatgutes über die Jägervereinigung, Hegeringe oder Hegegemeinschaften kann die Rechnung formlos beim Landesjagdverband eingereicht werden, welcher 50 % der Kosten (ohne Versandkosten) rückerstattet
- Bei der Bestellung bitte angeben: „Bitte nur einblütige niedrigwüchsige Sonnenblumen verwenden"

Quellen zur Buntbrache mit jährlich wechselnder Neueinsaat (mit Bild) und Saatgutmischung: Merkblatt „Blühbrache Vielfalt" - Probemischung (nach Dr. Geißler-Strobel) vom Landesjagdverband Baden-Württemberg e.V.

Ansprechpartner:

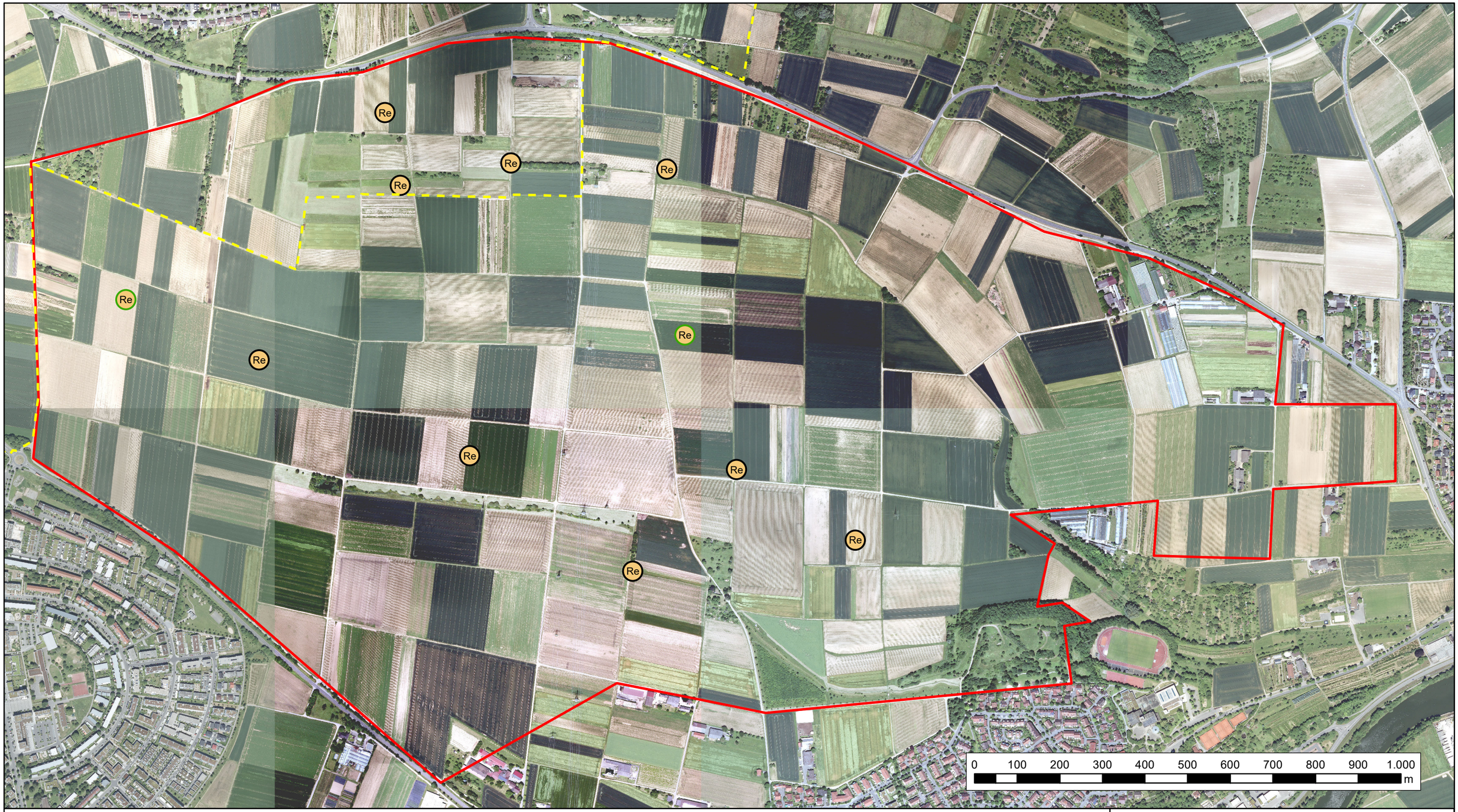
Landschaftserhaltungsverband Landkreis Ludwigsburg e.V.
www.lev-ludwigsburg.de

Dirk Hadtstein
Tel.: 07141 144-42695
Mail: Dirk.Hadtstein@lev-ludwigsburg.de

Charlotte Ritter
Tel.: 07141 144-42694
Mail: Charlotte.Ritter@lev-ludwigsburg.de

8.2 Karte

Karte 1: Ergebnisse der Rebhuhnerfassung auf der Gemarkung Remseck am Neckar



Legende

Rebhuhnkartierung

- Rebhuhn mit Revierzentrum
- potenziell brütendes Rebhuhn

Brutbiologie

- Bodenbrüter

erfasste Art

Re	Rebhuhn

Sonstige Planzeichen

- Untersuchungsgebiet
- Gemarkungsgrenze

Erfassung und Dokumentation von Vorkommen des Rebhuhns auf der Gemarkung Remseck am Neckar

Erfassung und Ergebnis-dokumentation
Karte Nr.1: Ergebnisse der Rebhuhnerfassung auf der Gemarkung Remseck am Neckar

Maßstab: 1:8.500
Format: DIN A3
N

	Datum	Zeichen
Kartierung	03-04/20	TaSt/JRi/FD/NS
Kartographie	04/20	NS
Prüfung	04/20	SG

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Remseck am Neckar

Planbar Güthler GmbH
Mörikestr. 28/3, 71636 Ludwigsburg
Tel.: 07141/91138-0, Fax: 07141/91138-29
E-Mail: info@planbar-guethler.de
Internet: www.planbar-guethler.de

verfasst:
Ludwigsburg,
29.05.2020

Anlage 4 Beschilderungsbeispiele



Abb. 1. Beschilderungsvorschlag Wildschutzzone



Abb.2. Beschilderungsvorschlag Thementafeln



Abb.3. Beschilderungsvorschlag Thementafeln

Rechtsverordnung
über die Ausweisung von Wildschutzzonen in Fellbach
vom 08.05.2018

Gemäß § 44 Abs. 5 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015 zuletzt geändert am 21. November 2017 wird mit Zustimmung des Gemeinderats vom 08. Mai 2018 verordnet:

§ 1

(1) Diese Rechtsverordnung zum Schutz der Rückzugsmöglichkeiten für Rebhühner, insbesondere zum Schutz der Jungtiere, gilt in den in Abs. 2, 3 und 4 beschriebenen Bereichen.

(2) Der Geltungsbereich umfasst folgende Gewanne ganz oder teilweise: Rad I, Rad II, Hasenwäldle, Holzweg, Am Holzweg, Weidach, Im Weidach, Wiesenäcker, Halde, Hofäcker, Fichtel, Am Waiblinger Weg, Hohe Anwande, Im Lindenbühl, Grund, Kapelleswegle, Waiblinger Höhe, Falkenstange, Beim Lindenbühlsee, Heimertal, Mühlwegle, Kreuzstraße, Finkenbach, Lindenbühl, Lerchenwegle, Untere Spechtshalde, Obere Spechtshalde, Am Hofener Weg, Am Eichenwegle, Weißes Tal, Holgenäcker, Auf der Mauer, Cannstatter Weg, Oberer Münstergrund, Unterer Münstergrund, Schlüsseläcker, Am Hofener Weg, Mulde, Pfefferäcker, Lange Länder, Lange Länder I, Lange Länder II, Weiter Brunnen, Wasen-Äcker, Belling, In den Jungen, Bei den Hofener Weinbergen, Rosenäcker, Sauäcker, Beim Pauluskreuz, Hofener Weg II.

(3) Die Abgrenzung des Teilbereichs 1 der Wildschutzzone verläuft im Westen entlang der Gemarkungsgrenze nach Stuttgart-Steinhaldenfeld und Stuttgart-Neugereut, im Norden entlang des Feldweges Hofener Straße, im Osten entlang der Landesstraße L1197 (Umgehungsstraße) und im Süden entlang der Gotthilf-Bayh-Straße. Die Wege sind jeweils Bestandteil des geschützten Gebietes.

(4) Die Abgrenzung des Teilbereichs 2 der Wildschutzzone verläuft

* im Westen entlang des Feldweges Höhe Fröbelschule (Karolinger Straße) in Richtung Norden, entlang des Feldweges in Richtung Westen, der in die Uhlandstraße übergeht (Hof Firma Matzka), entlang der Hofäckerstraße, entlang der Hohenackerstraße, entlang dem Feldweg Lindenbühlweg, entlang dem Feldweg Gewann Grund (Umrandung der Nelly-Sachs-Straße), entlang dem Feldweg östlich der Nelly-Sachs-Straße Richtung Norden bis

zur Geschwister-Scholl-Straße, entlang der Geschwister-Scholl-Straße in Richtung Osten, entlang Feldweg Gewann Heimertal in Richtung Nordosten (Besinnungsweg-Sonnenuhr), entlang dem Feldweg Gewann Kreuzstraße in Richtung Hegnacher Straße.

* im Norden entlang der Hegnacher Straße in Richtung Osten (Kreisstraße K1854), entlang dem Feldweg Gewann Finkenbach in Richtung Südosten (Besinnungsweg - sitzender Strommast), entlang dem Feldweg Gewann Lindenbühl bis zur Gemarkungsgrenze Waiblingen.

* im Osten entlang der Gemarkungsgrenze Waiblingen.

* im Süden entlang der Gemarkungsgrenze Waiblingen, entlang der Staufferstraße, entlang der Karolinger Straße bis Feldweg Höhe Fröbelschule.

Die Wege sind jeweils Bestandteil des geschützten Gebietes.

(5) Die genaue Gebietsabgrenzung der zu schützenden Flächen ergibt sich aus dem mitveröffentlichten Übersichtsplan. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Rechtsverordnung.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 genannten Gebiete ist das Verlassen der Feldwege mit Ausnahme zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Nutzung von Gartengrundstücken aus Gründen des Artenschutzes in der Zeit zwischen dem 01. April und dem 31. August untersagt.

(2) Innerhalb der in § 1 genannten Gebiete sind Hunde in der Zeit zwischen dem 01. April und dem 31. August an der kurzen Leine zu führen (maximal 3 m Länge). Ausgenommen sind Hunde, die als Rettungs- und Hütehunde oder von der Polizei, der Bundespolizei und dem Zoll eingesetzt sind. Ausgenommen sind ebenfalls ausgebildete Jagd- oder Begleithunde.

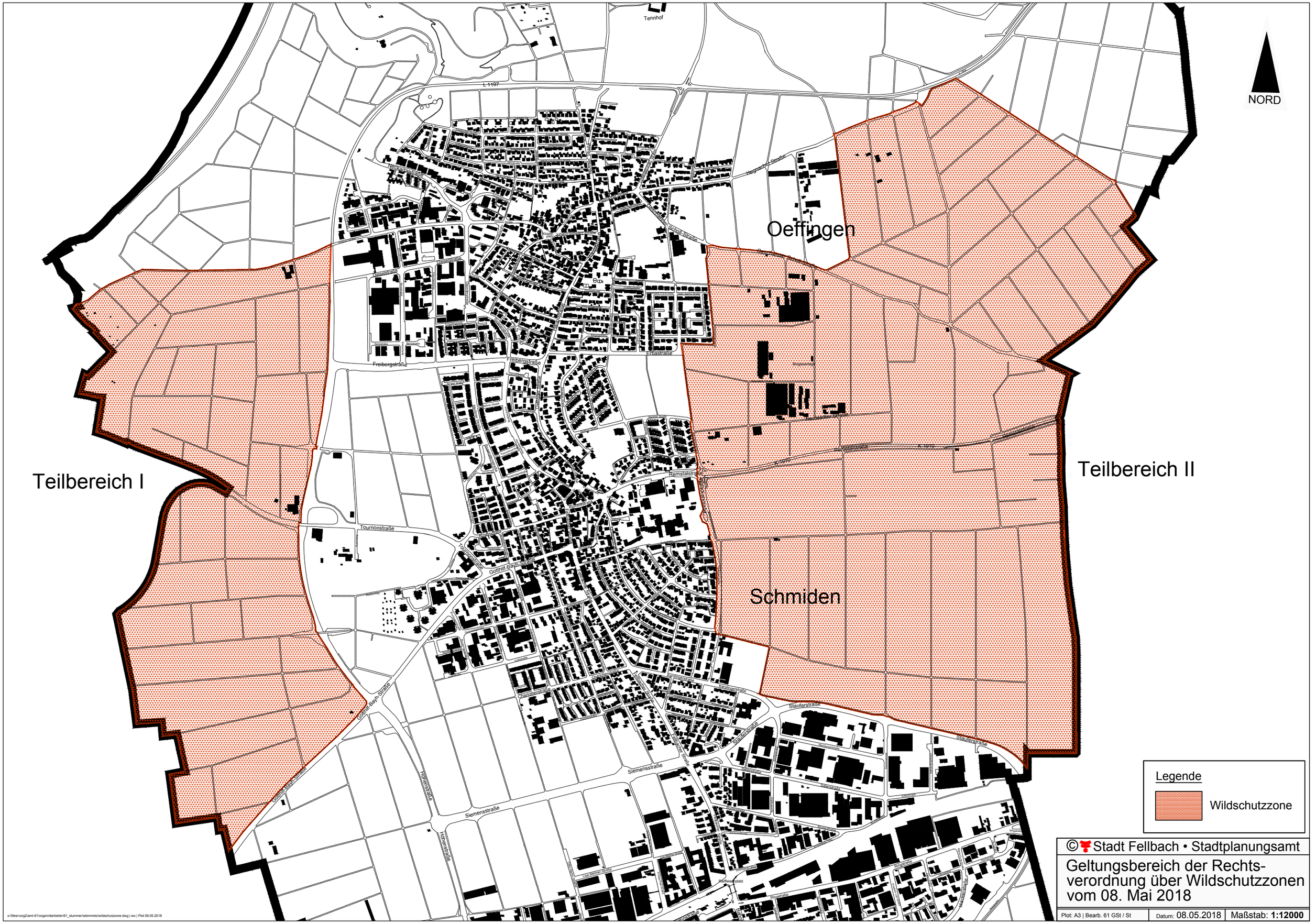
§ 3

Zuwiderhandlungen gegen diese Rechtsverordnung können gemäß § 69 Abs. 2 Nr. 9 NatSchG mit einer Geldbuße bis zu 15.000,- € geahndet werden.

§ 4

Diese Rechtsverordnung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

fellbach.de



© Stadt Fellbach • Stadtplanungsamt

Geltungsbereich der Rechtsverordnung über Wildschutzzonen vom 08. Mai 2018

Plot: A3 | Bearb. 61 GSt / St | Datum: 08.05.2018 | Maßstab: **1:12000**

o:\fileservorg2\amt-61\orga\mitarbeiter\61_stummer\steinmetz\wildschutzzone.dwg | wo | Plot 09.05.2018

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 030/2023

Federführung:	Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung	**Datum:**	13.03.2023
Verfasser/in:	Birgit Kieselmann	**Az:**	621.41
Vorgang:	25/2013, 109/2013, 161/2022		

Zur Behandlung im

Gremium	**Zuständigkeit**	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remseck am Neckar
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurfsauslegung
- Beschluss über die Fortschreibung des Berichts
- Beschluss über das Konzept zur räumlichen Einzelhandelssteuerung mit Sortimentsliste, Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Beschlussvorschlag:

1. Nachdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungstabelle (Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage) behandelt.
2. Dem vom Büro Dr. Donato Acocella aus Lörrach vorgelegte Bericht „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar“ vom 28.03.2023 (Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage) wird zugestimmt.
3. Das im Gutachten als zentraler Bestandteil aufgeführte Kapital 8 „Konzept zur räumlichen Einzelhandelssteuerung“ (Anlage 2, S. 81 bis 115) wird zusammen mit der Sortimentsliste, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remseck am Neckar als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.
Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der öffentlichen Beteiligung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in der Sitzung vom 28.11.2022 dem Berichtsentwurf „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar“ mit Datum vom 19.11.2022 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den Berichtsentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren.

a. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 statt. Während dieser Zeit ging eine Anregung aus der Bürgerschaft zum Umfang der Randsortimente bei nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekten ein.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung der Abwägungstabelle.

b. Beteiligung der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2022 und Frist zum 10.02.2023. Während dieser Zeit gingen Stellungnahmen ein. Diese dahingehend hervorgerufenen Änderungen sind allerdings lediglich redaktioneller Art bzw. dienen zur Klarstellung des Begründungstextes / Gutachtens. Die Antwortschreiben sind in der beiliegenden Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung der Abwägungstabelle.

2. Beschluss des Konzeptes

Gegenüber dem Entwurfsstand vom 19.11.2022 wurden, wie vorliegend unter Ziffer 1. b. bereits dargestellt, lediglich redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen vorgenommen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- Ziffer 2.1, 6., 8.2.1 (Regierungspräsidium Stuttgart)
- Ziffer 8.2.2 (Verband Region Stuttgart)

Änderungen der Sortimentsliste, der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung oder der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden nicht vorgenommen und bleiben daher wie bereits im Entwurf dargestellt bestehen.

Die im Einzelhandelskonzept unter Kapitel 8.1.3 dargestellte örtliche **Sortimentsliste**, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren- / nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, ist vom Gemeinderat zu beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als

investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt. Die Sortimentsliste der Stadt Remseck am Neckar ist dem Gutachten auf Seite 88 zu entnehmen.

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurden im Einzelhandelskonzept in Kapitel 8.3 die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** vorgenommen; diese entsprechen den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und sind seitens der Stadt durch Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remseck am Neckar ist dem Gutachten aus Kapitel 8.3 Seite 96 bis 107 zu entnehmen.

Die in Kap. 8.2 dargestellten **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** verdeutlichen, an welchen Standorten bzw. Standorttypen unter Berücksichtigung der jeweiligen Dimension Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Remseck am Neckar zukünftig möglich sein sollen. Durch den Beschluss werden die den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zugrundeliegenden landes- und regionalplanerischen Ziele für die Stadt Remseck am Neckar weiter ausdifferenziert.

Mit diesen Beschlüssen signalisiert die Stadt Remseck am Neckar, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden. Die Sortimentsliste wird künftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

Die Verwaltung bittet daher,

- dem **„Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar“** mit Datum vom 28.03.2023 zuzustimmen, sowie
- die **Sortimentsliste** (S. 89) der Stadt Remseck am Neckar,
- die **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (Kap. 8.2 - S. 90 bis 97)
- die **Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche** (Kap. 8.3 - S. 98 bis 109) der Stadt Remseck am Neckar

als sonstige städtebauliche Entwicklungskonzeption im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen.

3. Schrittweise Umsetzung

Auf dieser Grundlage wird sich die Verwaltung der schrittweisen Umsetzung der Inhalte des Gutachtens annehmen. Unterstützend bzw. ergänzend kann in Teilbereichen auch der Bund der Selbstständigen einbezogen werden.

Anlagen:

- Abwägungstabelle vom 28.03.2023 (Anlage 1)
- Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Nürnberg / Dortmund, Berichtsentwurf vom 28.03.2023 (Anlage 2)

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

der Stadt Remseck am Neckar

ABWÄGUNGSTABELLE

vom 28.03.2023

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung vom 09.01.2023 bis 10.02.2023

und der

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.2022 und Frist bis 10.02.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Träger	Antwort	Stellungnahme
1	Regierungspräsidium Stuttgart	17.02.2023	s.u.
2	Landratsamt Ludwigsburg	04.01.2023	-
3	Verband Region Stuttgart	06.02.2023	s.u.
4	Industrie- und Handelskammer, Ludwigsburg	-	
5	Handwerkskammer Stuttgart	25.01.2023	s.u.
6	Landeshauptstadt Stuttgart	-	
7	Stadt Kornwestheim	-	
8	Stadt Ludwigsburg	03.01.2023	-
9	Gemeindeverwaltung Affalterbach	-	
10	Stadt Waiblingen	-	
11	Stadt Fellbach	-	
12	BDS Ortsverband Remseck am Neckar e.V. - Bund der Selbständigen	-	

Die Öffentlichkeit hat folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Nr.	Öffentlichkeit	Antwort	Stellungnahme
Ö1	[….]	30.01.2023	Einspruch

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. 1 Regierungspräsidium Stuttgart Höhere Raumordnungsbehörde Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart 17.02.2023	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zum o.g. Einzelhandelskonzept wie folgt Stellung: **Raumordnung** Die Fortführung des Einzelhandelskonzeptes von 2012 wird ausdrücklich begrüßt. Die Aufstellung eines Gesamtkonzeptes zur Sicherstellung und Steuerung der Versorgung der Bevölkerung entspricht den grundsätzlich den regionalplanerischen Vorgaben. Entsprechend der Empfehlung des Regionalplans Stuttgart 2009 - hier des PS 2.4.3.2.1 (G) - Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung - und des PS 2.4.3.2.7 (V) - Erarbeitung von Entwicklungskonzepten - soll das vorgelegte Gutachten vom 19.11.2022 die Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar werden. Das vorgelegte Gutachten führt zuerst die wesentlichen Vorgaben auf, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Wesentlich sind dabei v.a. die Ziele der Raumordnung, die den Einzelhandel regeln. Das Einzelhandelskonzept sollte daher dergestalt ausgearbeitet sein, dass es den Einzelhandel - unter Beachtung der formulierten Ziele und Grundsätze im Landes- und Regionalplan gem. der PS 3.3.7 (Z) ff. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) und den PS 2.4.3.2.2 (Z) ff. Regionalplan Stuttgart 2009 - effektiv steuert, da die Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Ein Einzelhandelskonzept kann daher nur dann eine effektive Steuerung darstellen, wenn seine Grundkonzeption diese Vorgaben beachtet. Vorliegend führt das Gutachten zuerst die entsprechenden Einzelhandelsplansätze des Regionalplans Stuttgart 2009 und des LEP 2002 auf. Im Weiteren wird die bestehende Lage analysiert und zentrale Versorgungsbereiche und Ortskerne räumlich umrissen. Die Bewertung der einzelnen Stadtteile (Versorgungsbereiche und Ortskerne) ist nachvollziehbar. Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der Großteil der Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen liege und zudem die Ver-	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Wurde bei der Erstellung des Konzeptes berücksichtigt.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	sorgungslage in den einzelnen Stadtteilen sich stark unterschiedlich gestalte. In Ziff. 2.1 sollte die Formulierung der „Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs“ auf die Vereinbarkeit mit PS 2.4.3.2.2 Abs. 4 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 überprüft werden. Als konkreter Vorschlag zur Verbesserung der Nahversorgung wird die Bildung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen, die sog. „Neue Mitte.“ Ausführungen erfolgen insbesondere unter der Ziff. 6 und der Ziff. 8. Unter Ziff. 6 wird ausgeführt, dieser solle die Nahversorgungsstruktur der Stadtteile verbessern und eine „gesamtstädtische Versorgungsfunktion“ (S. 58) übernehmen. Hervorgehoben wird insbesondere die zentrale Lage zwischen den Stadteilen sowie die bestehende Busverbindung. Der Vorschlag ist zu begrüßen. Es wird jedoch angeregt, die Ausführungen zur besseren Verständlichkeit zu vertiefen. Insbesondere sollte erläutert werden, inwieweit Wohnbebauung angrenzt bzw. inwieweit Siedlungs – und Versorgungsentwicklung miteinander koordiniert werden sollen, um insbesondere das Integrationsgebot (PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP 2002 umzusetzen. Zudem sollte auch dargestellt werden, wie die fußläufige Erreichbarkeit zukünftig verbessert werden soll. Hier kommen – neben dem Busverkehr (S. 61) verbesserte Rad – und Fußwege in Betracht. Weiterhin führt das Gutachten aus, es solle stärker darauf geachtet werden, dass die Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten „für das Handwerk und produzierendes Gewerbe“ (S. 62) anstelle von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehe. Dies solle mit Hilfe baurechtlicher Maßnahmen umgesetzt werden. Die Maßnahmen könnten hier noch beispielhaft aufgezählt werden. Diese (notwendige) Steuerung wird ausdrücklich begrüßt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich solche Standorte in Gewerbegebieten auch häufig in einiger Entfernung zur Wohnbebauung befinden und nicht integriert sind. Auf den Seiten 80 ff. wird die zukünftige Steuerung und die zu Grunde liegende Planung erläutert und konkretisiert. Die aufgestellten Kriterien, nach denen die Sortimente einzuteilen sind,	Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt, das Einzelhandelskonzept wird hinsichtlich der Begründung ergänzt.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	entsprechen grundsätzlich denen, die im Regionalplan Stuttgart 2009 in der Begründung zu PS 2.4.3.2.5 (G), S. 135 ff., aufgeführt sind. Eine direkte Bezugnahme auf die dort genannten Kriterien könnte u. U. für die Auslegung und Klarheit in der Anwendung hilfreich sein. Unter Ziff. 8.1.2 wird auf die räumliche Verteilung der Sortimente nach Art und räumlicher Lage (insbes. Integrierte Lage) analysiert. Unter Ziff. 8.2.1 wird der Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel dargestellt. Bei den Ausführungen unter c) sollte bei Ausnahme für großflächigen Einzelhandel klargestellt werden, dass diese unter dem Vorbehalt der herstellbaren Zielkonformität steht. Unter d) wird die in PS 2.4.3.2.4 (Z) Abs. 3 - Standorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte – Regionalplan Stuttgart genannte Ausnahme übernommen. Hier sollte auch ein Verweis auf den Regionalplan bzw. auf die entsprechenden Ausführungen im Gutachten zur Klarstellung übernommen werden. Gleiches gilt für die Ausführungen auf S. 94. In Absatz 1 sollten die Plansätze und deren Voraussetzungen aufgeführt werden, unter denen eine Ausnahme für großflächigen Einzelhandel möglich ist. Zu Absatz 2 ist anzumerken und darauf hinzuweisen, dass nicht – zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig sein soll. Bei Remseck am Neckar handelt es sich um eine Stadt ohne zentralörtliche Funktion gem. den Vorgaben des LEP 2002, sodass dort großflächiger Einzelhandel nur unter den Maßgaben des PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 Regionalplan Stuttgart 2009 und des PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 zulässig ist. Abschließend wird angeregt, dass das Gutachten bei den Ausführungen zur räumlichen Gestaltung (Ziff. 8) auf die landes – und regionalplanerischen Vorgaben und deren Voraussetzungen (vgl. auch Ziff. 2) verweist und eine vertiefte Auseinandersetzung enthält, insoweit dies der Klarheit und Bestimmtheit dient. **Anmerkung:** **Denkmalpflege** Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Ansprechpartner ist Herr Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bili-tsch@rps.bwl.de.	Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt, das Einzelhandelskonzept wird hinsichtlich der Begründung ergänzt. zu den Absätzen 1 und 2 auf der ehemaligen Seite 94 des Berichtes: in Absatz 1 muss es heißen "großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" (s. auch Stellungnahme Verband Region Stuttgart, dieses wird entsprechend korrigiert). Ergänzend dazu wird am Ende der Einleitung von Kap. 8.2. auf S. 91 folgender Absatz ergänzt: *An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung der Stadt Remseck großflächiger Einzelhandel prinzipiell nur im Rahmen der Grundversorgung - Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 90% Verkaufsflächenanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Getränken sowie Drogerieartikeln - raumordnerisch zulässig sind.* Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt, das Einzelhandelskonzept wird hinsichtlich der Begründung ergänzt.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. 2 Landratsamt Ludwigsburg Gänsfußallee 8 71636 Ludwigsburg 04.01.2023	das Landratsamt Ludwigsburg hat zu oben genanntem Verfahren keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
Nr. 3 Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart 06.02.2023	vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar und die Gelegenheit, zu dem zugrundeliegenden Gutachten aus regionalplanerischer Sicht Stellung nehmen zu können. Grundlage für die Stellungnahme sind die einzelhandelsbezogenen Inhalte und Festlegungen des Regionalplans für die Region Stuttgart. Die Stellungnahme konzentriert sich daher im Wesentlichen auf den Zielkatalog der Einzelhandelskonzeption und die Instrumente zur räumlichen Einzelhandelssteuerung. Gegen die im Rahmen des vorgelegten Gutachtens vorgeschlagene Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen in Aldingen und Pattonville sowie perspektivische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs „Neue Mitte“ bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die zentralen Ziele des Einzelhandelskonzepts, die gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, die Schaffung eines gesamtstädtischen zentralen Versorgungsbereichs „Neue Mitte“ mit entsprechender Identität und gesamtstädtischer Versorgungsfunktion sowie die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen stehen grundsätzlich im Einklang mit einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans. Gleiches gilt für die Zielsetzung, Gewerbegebiete für Handwerk und produzierende Betriebe zu sichern und dementsprechend Einzelhandelsnutzungen dort zu vermeiden. Die konsequente Vermeidung der Neuansiedlung oder Weiterentwicklung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ist aus regionalplanerischer Sicht insbesondere zur Absicherung der angestrebten Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen,	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	vor allem im Bereich „Neue Mitte“ auch geboten. Die entsprechenden Ziele des Einzelhandelskonzepts werden daher begrüßt.	Kenntnisnahme.
	Das im Gutachten vorgesehene instrumentelle Konzept zur räumlichen Einzelhandelssteuerung, mit der Zuordnung des zentrenrelevanten Einzelhandels in die integrierten Lagen und insbesondere die „Neue Mitte“ und der Zulassung von Einzelhand außerhalb integrierter Lagen ausschließlich für nicht innenstadtrelevante Sortimente, entspricht prinzipiell den diesbezüglichen Vorgaben des Regionalplans. Die in diesem Zusammenhang im Gutachten dargelegte Sortimentsliste deckt sich dabei weitgehend mit der dem Regionalplan zugrunde liegenden Sortimentsliste.	Kenntnisnahme.
	Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung der Stadt Remseck am Neckar großflächige Einzelhandelsprojekte prinzipiell nur im Rahmen der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel) raumordnerisch zulässig sind. Hierauf wird zwar auch im vorliegenden Gutachten richtigerweise hingewiesen (S. 27, S. 57). Allerdings wird in Kapitel 8.2.2 (S. 94f) auf „großflächigen zentrenrelevanten“ Einzelhandel (gemeint ist wohl **nicht zentrenrelevanter Einzelhandel**) abgehoben, der vorrangig an nicht integrierten Standorten, an denen bereits Einzelhandel vorhanden ist, angesiedelt werden soll. Ziel der Raumordnung ist jedoch, dass großflächiger Einzelhandel mit über die Grundversorgung hinausgehenden Sortimenten – unabhängig von der Frage der Zentrenrelevanz – in der Stadt Remseck am Neckar nicht vorzusehen ist.	Kenntnisnahme. Die Anregungen werden berücksichtigt, das Einzelhandelskonzept wird hinsichtlich der Begründung korrigiert: In Kap. 8.2.2 wird der Sachverhalt redaktionell geändert - es muss "großflächiger **nicht-zentrenrelevanter** Einzelhandel" heißen, für den die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten sind. Auch der anschließenden Satz wird umformuliert, sodass er sich auf alle Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment bezieht (und so verstanden wird, dass er nur für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gilt).
	Insgesamt stellt das vorliegende Gutachten aus regionalplanerischer Perspektive eine gute und geeignete Grundlage für das Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Remseck am Neckar dar. Neben der notwendigen Standortsteuerung von Einzelhandelsbetrieben können damit – bei konsequenter Anwendung und Umsetzung des vorgesehenen Instrumentariums – die für die Sicherung und Entwicklung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden.	Kenntnisnahme.
	Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. 5 Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart 25.01.2023	vielen Dank für diese Beteiligung. Zu dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Nr.8 Stadt Ludwigsburg Wilhelmstraße 11 71638 Ludwigsburg 03.01.2023	vielen Dank für die Beteiligung zum o.g. Verfahren. Nach Durchsicht der Unterlagen werden von Seiten der Stadtverwaltung Ludwigsburg dazu keine Anregungen geäußert.	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. Ö1 [….] 30.01.2023	Zu dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Donato Acocella (im folgenden Acocella) nehmen wir im Rahmen der Bürgerbeteiligung wie folgt Stellung: **Wir beantragen, die geplante Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf maximal 350 m² aufzuheben.** **Begründung**: **I. Sachverhalt** Die Stadt hat das Büro Acocella mit der mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Das Büro Acocella hat mit Datum vom 19.11.2022 ein Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar vorgelegt. Gemäß dem derzeit vorliegenden Entwurf kann nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (hierzu zählt der Hornbach Baumarkt) grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Entsprechende Betriebe sollen auch vorrangig an den bereits durch Einzelhandel geprägten, nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, um den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen und das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln. Damit ist der Hornbach Baumarkt am derzeitigen Standort gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich zulässig. Der Hornbach Baumarkt verfügt am Standort über eine genehmigte und tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche von etwa 12.000 m²; davon ca. 800 m² mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind insbesondere den Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör – und die zentrenrelevanten Sortimente sind insbesondere den Sortimenten Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art und Zubehör, Gardinen und Zubehör, Haushaltswaren, Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen, teilweise Elektrokleingeräten sowie Campingartikeln zuzuordnen. In dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Acocella wird jedoch darüber hinaus vorgeschlagen, die zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 350 m² zu	Keine Berücksichtigung. Der Antrag wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden. Die Vorgaben im Einzelhandelskonzept entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes und können für das vorliegende gesamtstädtische Konzept nicht geändert werden. Abweichungen zu diesen Vorgaben müssen im Einzelfall geprüft werden. Im Regionalplan liegen die Obergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente von bis zu 3%, höchsten jedoch 350 m² Verkaufsfläche. *Auszug aus dem Regionalplan:* *2.4.3.2.4 (Z)* *Standorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte:* (3) Soweit für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte von einer Zuordnung zu den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgesehen werden soll, sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 3 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken. *Zudem heißt es im Regionalplan:* Gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Ziele "Z" nach Maßgabe des Regionalplans bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten und die Grundsätze "G" zu berücksichtigen. (1) Ziele der Regionalplanung (Z) sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, abschließend abgewogenen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen, öffentliche Stellen haben die Ziele bei ihren raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Dies gilt auch bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen öffentlicher Stellen und bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen von Personen des Privatrechts.

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	beschränken. Insofern soll es eine sehr enge Begrenzung für zentrenrelevante Randsortimente geben. Durch diese – rechtlich und städtebaulich weder gebotene noch zulässige Regelung – verstößt das Gutachten (teilweise) gegen die Vorgaben der aktuellen Rechtsprechung und verletzt dadurch die Rechte unserer Mandantin. **II. Rechtliche Würdigung** Die enge Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 350 m² ist städtebaulich nicht geboten und rechtlich nicht zulässig. **1. Städtebaulich nicht geboten** Die Gutachter des Büros Acocella setzen sich nicht mit dem Standort unserer Mandantin Am Holzbach 2+4 auseinander, sondern begrenzen pauschal die zentrenrelevanten Sortimente auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 350 m². Für diese enge Beschränkung fehlt in dem Gutachten eine städtebauliche Begründung. Die enge Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente trifft unsere Mandantin besonders hart, da es sich um einen – für einen Baumarkt typischen – sehr großflächigen Betrieb mit einer Verkaufs-fläche von ca. 12.000 m² handelt. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden derzeit auf einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² angeboten, ohne dass hierdurch bisher negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen wurden. Daher ist die geplante restriktive Beschränkung der Verkaufsfläche auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf maximal 350 m² - und damit weniger als die Hälfte des derzeit vorhandenen Sortiments – städtebaulich nicht geboten. Die erforderliche Interessenabwägung hat daher zugunsten unserer Mandantin zu erfolgen. Denn durch diese Beschränkung würde unsere Mandantin in den Bestandsschutz gedrängt und bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen wären nicht möglich. Damit ist der langfristige Betrieb des Baumarktes in Remseck gefährdet. **2. Einschränkungen der Dienstleistungsfreiheit unzulässig**	Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Große Wiesen“, genehmigt am 01.08.1968, setzt für den Geltungsbereich ein Industriegebiet fest und enthält keine weiteren detaillierten Regelungen. Der bestehende Markt hat **Bestandschutz**. Bei Änderung oder Erweiterung der Verkaufsflächen ist dies im Einzelfall zu entscheiden. Das Einzelhandelskonzept hat keine Rechtswirksamkeit gegenüber dem Betreiber des Marktes, bzw. den betroffenen Grundstückseigentümern im Stadtgebiet. Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Die Ziele der Raumordnung sind hingegen bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu beachten.

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Die geplanten Beschränkungen verstoßen gegen die Europäische Dienstleistungsrichtlinie und sind dadurch bereits rechtswidrig. Denn der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit dem Urteil vom 30.01.2018 in Sachen „Visser / Appingedam“ – C-31/16 – entschieden, dass Einzelhandel eine Dienstleistung ist und somit die Europäische Dienstleistungsrichtlinie auf Planungsvorhaben anzuwenden ist. Gemäß dem Urteil des EuGH sind Sortimentsbeschränkungen in der Form von Festlegungen für einzelne Warenbereiche mit hohem Detaillierungsgrad oder Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente in einer Größenordnung von nur wenigen 100 m² (oder sogar darunter) unzulässig, da hierdurch die Dienstleistungsfreiheit in nicht hinnehmbaren Maße eingeschränkt wird. Dies gilt vorliegend in besonderem Maße für die Beschränkungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Durch die geplanten Beschränkungen des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes sollen die Randsortimente des bestehenden Hornbach Marktes künftig nur noch sehr eingeschränkt zulässig sein. Hierbei handelt es sich um einen massiven Verstoß gegen die Dienstleistungsrichtlinie, da Dienstleistungen eingeschränkt werden, die sich nicht negativ auf den angeblich zu schützenden Versorgungsbereich in der Innenstadt auswirken und damit die Einschränkung dieser Dienstleistung aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist. Da die Einschränkung dieser Dienstleistung aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, fehlt es an einer Rechtfertigung für die Einschränkung dieser Dienstleistung. Somit liegt ein Verstoß gegen die Dienstleistungsfreiheit in der Europäischen Union vor. Ungerechtfertigte Steuerungen zum Schutz von anderen Betrieben vor Konkurrenz verstoßen eklatant gegen den freien Wettbewerb und somit gegen EU-Recht. **3. Eingriff in bestehenden und ausgeübten Gewerbebetrieb** Die geplanten Beschränkungen des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes stellen zudem einen Eingriff in den bestehenden und ausgeübten Gewerbebetrieb dar, da der genehmigte Bestand des Hornbach Marktes nicht berücksichtigt wurde und nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nur noch auf ca. 3 % der Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Ein derart	

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	massiver Eingriff in den bestehenden und ausgeübten Gewerbebetrieb wäre nur zulässig, wenn der Plangeber dezidiert darlegen würde, durch welches Sortiment der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt tatsächlich massiv geschädigt würde. Für den genehmigten und ausgeübten Gewerbebetrieb fehlen hierzu jegliche Angaben. Zudem wurde in dem Gutachten von Acocella nicht berücksichtigt, dass der stationäre Einzelhandel einem erheblichen Wettbewerbsdruck durch den online Handel ausgesetzt ist. Dieser Wettbewerbsdruck hat sich durch die Corona Krise noch erheblich verstärkt. Falls der stationäre Einzelhandel wettbewerbsfähig bleiben will, sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, die auch durch flexible Angebote und Saisonartikel unterstützt wer-den müssen. Falls daher die Stadt Remseck ein Interesse am Erhalt des Hornbach Bau-marktes hat (der Gutachter Acocella hat es offensichtlich nicht), kann das Einzelhandels-konzept nicht mit den gutachterlich vorgeschlagenen massiven Einschränkungen und Restriktionen beschlossen werden. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass für die geplanten Beschränkungen des genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebs Hornbach Markt keine städtebauliche Rechtfertigung vorliegt, so dass diese Einschränkungen unzulässig sind. Da der Gutachter sich mit diesen Auswirkungen der ungerechtfertigten Eingriffe in einen geschützten Gewerbebetrieb nicht auseinandergesetzt hat, ist der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wegen erheblicher Abwägungsmängel abzulehnen.	

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger
Dipl.-Geograph Peter Helbig
Dr. Rainer Kahnert

Nürnberg/ Dortmund, 28. März 2023

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:
Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 3

2.1 Rahmeninformationen Lage im Raum ... 3

2.2 Allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung ... 4

2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung ... 6

2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung ... 10

2.2.3 Onlinehandel ... 13

2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels ... 16

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ... 19

2.3.1 Wesentliche Aspekte ... 19

2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren ... 19

2.3.1.2 Sortimentsliste ... 21

2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene ... 22

2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels ... 26

2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren ... 28

2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen ... 30

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE 31

3.1 Methodisches Vorgehen ... 31

3.2 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Remseck am Neckar ... 32

3.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten ... 33

3.4 Fazit - Einzelhandelssituation ... 37

4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND ORTSKERNE 38

4.1 Methodisches Vorgehen - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme ... 38

4.2 Zentraler Versorgungsbereich Aldingen ... 40

4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen ... 40

4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Aldingen ... 41

4.3 Zentraler Versorgungsbereich Pattonville ... 43

4.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Pattonville ... 43

4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Pattonville ... 44

4.4 Ortskerne ... 45

4.4.1 Ortskern Hochberg ... 46

4.4.2 Ortskern Hochdorf ... 47

4.4.3 Ortskern Neckarrems ... 48

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES 50

5.1 Einzelhandelskonzentrationen ... 50

5.2 Raumstrukturelle Verteilung des Einzelhandelsangebotes 51
5.3 Beurteilung des Lebensmittelangebotes hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation 53
6. ZIELKATALOG 57
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES 64
7.1 Methodisches Vorgehen 64
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage 65
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite 68
7.2 Prognoseergebnisse 71
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt 71
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Soritmentsbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes 77
8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG 81
8.1 Sortimentsliste 81
8.1.1 Kriterien 82
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Remseck am Neckar 83
8.1.3 Sortimentsliste 87
8.2 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung 90
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel 92
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel 96
8.3 Räumliche Entwicklungsoptionen 98
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte" (Perspektive) 99
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Aldingen 101
8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Pattonville 103
8.3.4 Ortskerne 104
8.3.5 Nahversorgung 104
8.3.6 Gewerbegebiete 108
8.4 Vorgehensweise zur Umsetzung 109
8.4.1 Öffentliche Information 109
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste 110
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig 110
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen 113
8.5 Zusammenfassende Bewertung 114
9. ENTWICKLUNG UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN VON (BÜRO-) DIENSTLEISTUNGEN IN REMSECK AM NECKAR 116
9.1 Statistische Analyse 116
9.1.1 Struktur 116
9.1.2 Folgerungen für die Nachfrage nach Büroflächen 124
9.2 Remseck am Neckar im regionalen Büroflächenmarkt 125
9.3 Zusammenfassung 127
GLOSSAR 129
ANHANG 133

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2021 zu 2010 32
Tab. 2: Einzelhandelssituation in Remseck am Neckar: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel 36
Tab. 3: Prognoserahmen 67
Tab. 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 72
Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 74
Tab. 6: Künftige Remsecker Sortimentsliste 89
Tab. 7: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung 91
Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten..... 95

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Remseck am Neckar: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet).....133
Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel 133
Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025, 2030 und 2035 in Mio. € 134
Tab. A - 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m² gerundet.....135

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt..... 13
Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in % . 14
Abb. 3: Vergleich Betriebsgrößenklassen 2021 und 2010 33
Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2021 und 2010 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel) 34
Abb. 5: Bindungsquoten 2021 bezogen auf stationären Handel 35
Abb. 6: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen..... 52
Abb. 7: Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen 52
Abb. 8: Einwohnerentwicklung in der Stadt Remseck am Neckar 2005 bis 2020 (tatsächliche Entwicklung) sowie 2025, 2030 und 2035 (Prognosewerte).. 66
Abb. 9: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen 84
Abb. 10: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen 87
Abb. 11: Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2020 116
Abb. 12: Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar 2007 und 2020 117
Abb. 13: Entwicklung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2007 bis 2020 118
Abb. 14: Entwicklung der Beschäftigung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2020 119
Abb. 15: Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen.....121

Abb. 16: Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 und 2020 122
Abb. 17: Entwicklung der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar im Zeitverlauf 2007 bis 2020 ...123
Abb. 18: Entwicklung der Beschäftigung der wirtschaftsorientieren und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 bis 2020 124

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Lage Stadt Remseck am Neckar im Raum: Schematischer Einzugsbereich ...4
Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen..... 41
Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville 43
Karte 4: Ortskern Hochberg 46
Karte 5: Ortskern Hochdorf 47
Karte 6: Ortskern Neckarrems 49
Karte 7: Einzelhandelskonzentrationen 50
Karte 8: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen 53
Karte 9: Nahversorgungssituation in Remseck am Neckar..... 55
Karte 10: Nahversorgungsanteile zu Fuß..... 56
Karte 11: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte" 99
Karte 12: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen ...102
Karte 13: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville 104

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Supermarkt 42
Foto 2: Platzbereich 42
Foto 3: Außengastronomie 45
Foto 4: Martin-Luther-King-Platz 45
Foto 5: Dienstleistungsangebot 47
Foto 6: Lebensmittelhandwerk 47
Foto 7: Wilhelmplatz 48
Foto 8: Bäckerei 48
Foto 9: Brunnen..... 49
Foto 10: Remsufer 49

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Innenstädte und Stadtteile unserer Städte sind nach wie vor ein Dokument der europäischen Stadtgeschichte und prägen das kulturelle und gesellschaftliche Leben. Die Erfahrung zeigt, dass dem Rückzug des Einzelhandels aus den Innenstädten weitgehender Funktionsverlust und städtebaulicher Verfall folgen. Insofern ist es von gesamthafter Bedeutung, die Einzelhandelsentwicklung zum ökonomischen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Nutzen unserer Innenstädte und Stadtteilzentren - soweit möglich - in diese zu lenken.

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt in der Metropolregion Stuttgart und grenzt nordöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart an. Sie befindet sich im Landkreis Ludwigsburg und entstand durch den Zusammenschluss der Gemeinden Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville.

Die Stadt Remseck am Neckar muss sich, wie viele andere Städte auch, mit den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel auseinandersetzen. Dabei ist die Stadt bestrebt, die Entwicklung des Einzelhandels aktiv zu steuern und hat dies bereits in der Vergangenheit durch das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 gezeigt. Remseck am Neckar möchte nun für die aktuellen und künftigen Strukturveränderungen vorbereitet sein und weiterhin eine aktive Steuerungspolitik verfolgen. Daher hat die Stadt Remseck am Neckar das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das bereits das Gutachten zum aktuell gültigen Einzelhandelskonzept erstellt hat, mit Fortschreibung dieses Konzeptes beauftragt.

Für die Rechtsicherheit eines Einzelhandelskonzeptes sind **verbindliche Bestandteile** herauszuarbeiten:

- Die Abgrenzung von (perspektivischen) **zentralen Versorgungsbereichen**,
- die Erstellung von **Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** sowie
- die Ableitung einer ortspezifischen **Sortimentsliste**.

Diese Kernelemente werden in Kap. 8 des vorliegenden Gesamtgutachtens ausgeführt. Dieses Kapitel wird vom Gemeinderat als Einzelhandelskonzept beschlossen, für das die weiteren Teile des Gutachtens die Begründung darstellen.

Zentrales Anliegen des Einzelhandelsgutachtens und -konzeptes ist die städtebauliche Begründung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Remseck am Neckar. Das Einzelhandelskonzept[1] entspricht, wenn es durch den Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

[1] Ein Einzelhandelskonzept muss von einer Stadt/ Gemeinde (politisch) beschlossen werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden zunächst die Rahmendaten der Stadt Remseck am Neckar dargelegt. Dazu zählt insbesondere die Lage im Raum. Zudem erfolgt eine Beschreibung von vergangenen und in der Tendenz absehbaren allgemeinen Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten.
Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Remseck am Neckar bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, zum Beispiel die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.
Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kapitel 2.3 erörtert werden.

2.1 Rahmeninformationen Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar, die sich im Zusammenfluss von Rems und Neckar in der Metropolregion Stuttgart, nordöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzend befindet, weist rd. 26.586 Einwohnerinnen und Einwohnern[2] auf. Die Stadt gliedert sich in die sechs Stadtteile Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville. Im Regionalplan der Region Stuttgart[3] ist der Stadt keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass ihre einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der (Grund-)Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs - Nahrungs-/ Genussmittel weinschließlich Getränke und Drogerieartikel - zu sehen ist.

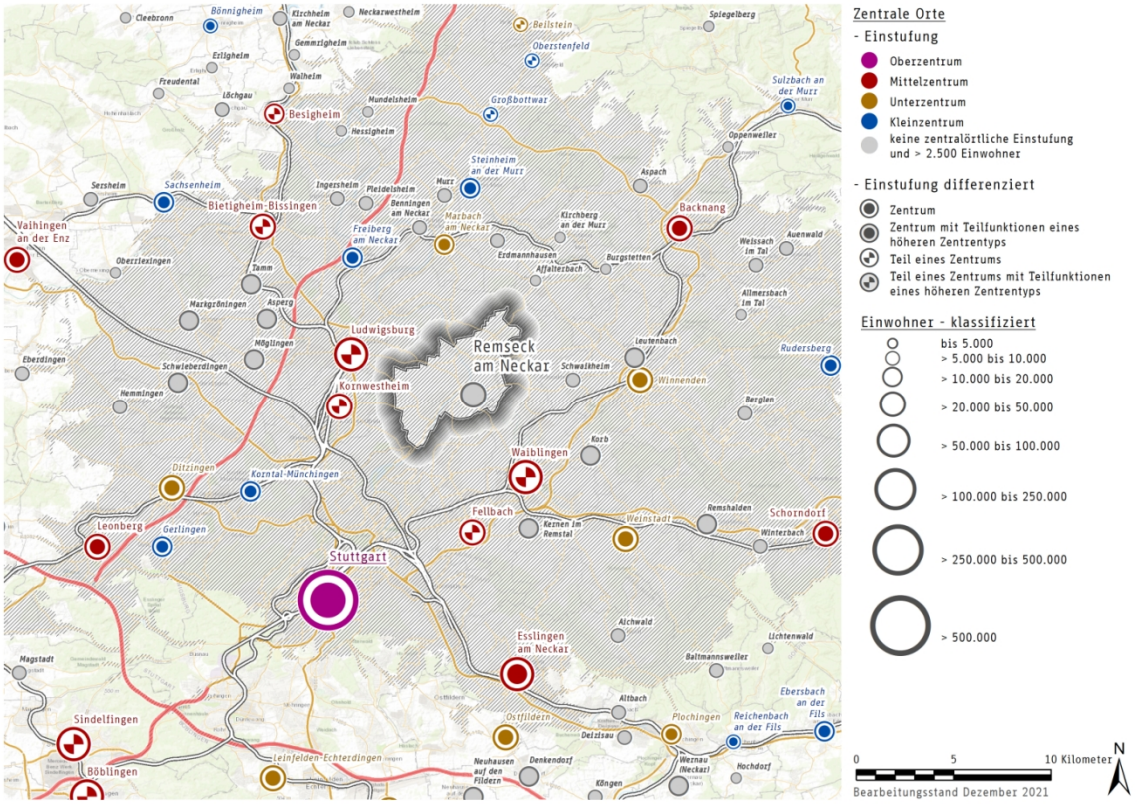
In der Karte 1 sind die zentralen Orte im Umfeld von Remseck am Neckar, die verkehrliche Anbindung sowie ein schematischer Einzugsbereich anhand einer 30 Minuten Pkw-Fahrzeit-Isochrone dargestellt.

---

[2] Vgl. Stadt Remseck am Neckar; Stand 31.12.2020.

[3] Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, 2009.

Karte 1: Lage Stadt Remseck am Neckar im Raum: Schematischer Einzugsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

Der Einzugsbereich erstreckt sich demnach im Süden bis Stuttgart und Esslingen am Neckar, im Westen bzw. Nordwesten bis Leonberg, Bietigheim-Bissingen und Besigheim, im Nordosten Backnang und im Osten Schorndorf.

Insbesondere über die Bundesstraße B27 in Ludwigsburg besteht mit der Verbindung zur Bundesautobahn A81 und damit auch an die Bundesautobahn A8 eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz Richtung Würzburg, Karlsruhe und München.

Mit einer direkten Stadtbahnanbindung nach Stuttgart Hauptbahnhof besteht bei einer Fahrzeit von rd. 30 Minuten eine gute Anbindung an das regionale Schienennetz sowie auch das Fernverkehrsnetz der Bahn.

Der Flughafen Stuttgart ist mit dem Pkw ebenfalls in rd. 30 Minuten erreichbar.

2.2 Allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralört-

lichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt bzw. fördert dieser städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt, ein lebendiges Ortszentrum oder auch Stadtteil- und Ortsteilzentren (im Weiteren Zentren) mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel kaum vorstellbar[4]. Durch die, von den Städten und Gemeinden (als Träger der Planungshoheit) ermöglichte bzw. nicht verhinderte, Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren, wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.
Zusätzlich nahm der Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Onlinehandel) in den letzten Jahren erheblich zu. Aktuell erzeugen die Auswirkungen der Corona-Pandemie zusätzliche Probleme für den stationären Einzelhandel.

In der Vergangenheit kam es zu einer Entwertung der auf die Zentren ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Darüber hinaus entwickelten sich durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.
Dazu soll das Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar weiterhin einen erheblichen Beitrag leisten.

[4] Das zeigen auch Passantenbefragungen des Büros Dr. Acocella (über 60.000 befragte Passanten in mehr als 60 Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung): Einkaufen und Bummeln werden regelmäßig als häufigste Motive für den Besuch einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums genannt. Dies hat sich auch bei den in jüngerer Zeit durchgeführten Passantenbefragungen nicht geändert.

2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird zum einen durch handelsexogene Faktoren, also das Verhalten der Anbieter/ des Handels, zum anderen durch handelsexogene Faktoren, also das Verhalten der Kunden, bestimmt.

Handelsendogene Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) betreffen vor allem die Konzeption von Betriebstypen (Supermarkt, (Lebensmittel-)Discounter, SB-Warenhaus, Textildiscounter etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebsformen**: Es kommt zu einer stetigen Veränderung bei den Betriebsformen im Einzelhandel, dies ist insbesondere als Folge des Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, zu verstehen: Dies ist verbunden mit
  - einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscounter, Factory-Outlet-Center (FOC), Fachmärkte, Sonderpostenmärkte und (Lebensmittel-)Discounter,
  - einem in der Vergangenheit deutlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit in vielen Branchen, welcher in einzelnen Bereichen bis heute anhält (Lebensmittelbetriebe, Sportfachmärkte oder auch teilweise Baumärkte),
  - einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte.

  Negative Auswirkungen für die gewachsenen Zentren haben sich in den vergangenen Jahren in vielen Städten und Gemeinden vor allem deshalb gezeigt, weil ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser gewachsenen Strukturen angesiedelt wurde, womit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beigetragen wurde. Zusätzlich stieg aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen die Verkaufsfläche je Betrieb häufig an und erschwerte die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels vielerorts abhandengekommen ist.

  Viele Städte und Gemeinden haben diesen Ansiedlungen außerhalb der Zentren, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, durch Einzelhandels-/ Zentrenkonzepte entgegengesteuert. Zudem ist das Wachstum der Betriebsgrößen in vielen Branchen zum Erliegen gekommen oder sogar rückläufig: In Kombination mit Online-Angeboten verkleinern aktuell zunehmend Betriebe, u.a. Möbelmärkte

oder Elektronikfachmärkte, aber teilweise auch Baumärkte, wieder ihre Verkaufsflächen. Dies führt in vielen Städten und Gemeinden zu neuen Konflikten, da dadurch mitunter (großflächige) Leerstände an, i.d.R. städtebaulich nicht integrierten Standorten (Begriffsdefinition siehe Glossar), entstehen können. Häufig führt dies zu einem Nachnutzungsdruck für diese Immobilien. Insbesondere Eigentümer streben aufgrund der dadurch möglichen hohen Mieteinnahmen eine weitere Nutzung als Einzelhandelsbetrieb an, wodurch neuerliche Verdrängungseffekte in den Zentren ausgelöst werden können.

- **Sortimentspolitik:** Auch die einzelnen Betriebstypen haben sich fortwährend selbst verändert, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung ist dadurch "aufgebrochen", sodass mittlerweile nicht mehr nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter anzusehen sind, sondern zum Teil auch discounterorientierte Fach- und Möbelmärkte. Insbesondere Sonderpostenmärkte weisen häufig kaum noch eine (einigermaßen) konstante Sortimentsstruktur auf. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer Zentren.
- **Standortdynamik**: Die Betriebstypenentwicklung führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke anstelle von Standorten in zentralen oder integrierten Lagen (Begriffsdefinition siehe Glossar) vorgezogen werden. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte in der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität: Insbesondere in der Konkurrenz zu Innenstädten kann sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben. Diesen Entwicklungen wird zwar mittlerweile vielerorts durch Einzelhandels-/ Zentrenkonzepte entgegengewirkt, aber die in der Vergangenheit entstandenen Einzelhandelsagglomerationen in peripheren/ nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz und binden große Umsatzanteile an sich.

  Weiter hat sich teilweise eine lagebezogene Funktionsteilung der Betriebstypen herausgebildet. Häufig finden sich hochwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in weiteren städtischen Zentren. In vielen Zentren haben

sich aber auch - teilweise als Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale - Betriebe mit sehr preisgünstigen Angeboten angesiedelt (z.B. 1 €-Shops).

Handelsexogene Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfrageseitige Faktoren wie Einkommen, Pkw-Verfügbarkeit und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung**: Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Deutschland zeigen aktuell je nach Szenario, anders als in der Vergangenheit, stagnierende Bevölkerungszahlen. Dies ist auf eine gestiegene Zuwanderung sowie aktuell zunehmende Geburtenraten aufgrund von veränderten familienpolitischen Rahmenbedingungen und Maßnahmen zurückzuführen, wobei jedoch 2021 deutlich gestiegene Sterbefallzahlen dieses Wachstum ausgeglichen haben[5]. Dabei wird der Anteil der älteren Menschen weiterhin kontinuierlich zunehmen. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung: beispielsweise in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin an[6]. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt[7]. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen. So stellt in Teilen der Bevölkerung insbesondere der Preis das entscheidende Kaufkriterium dar, während in anderen Bevölkerungsschichten Aspekte der Nachhaltigkeit und Regionalität bei der Auswahl der Waren

[5] Vgl. Statistisches Bundesamt 2022: 2021 voraussichtlich erneut kein Bevölkerungswachstum. (URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_027_124.html;jsessionid=D7EFF2DBBDDFB002256B0994C4C279C6.live741)

[6] Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2020. (URL: https://www.bib.bund.de/Permalink.html?id=10321562)

[7] Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. N 073 vom 12. November 2020. (URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N073_122.html)

eine wichtige Rolle spielen. So nimmt aktuell das Angebot am "besonderen" Einzelhandelsangebot, wie Biomärkten, Unverpackt-Läden, Bauernmärkten und Hofläden zu und gleichzeitig können Lebensmitteldiscounter weiterhin einen hohen Umsatzanteil für sich verbuchen, u.a. weil auch Discounter ihre Sortimente/ ihre Sortimentsbreite an Kundenansprüche (z.B. Bioartikel/ vegane Produkte) anpassen.

- **Pkw-Nutzung/ Mobilität:** Die Bereitschaft zur Nutzung des Pkw und das Ausmaß der Häufigkeit der Nutzung sind in den einzelnen Regionen und Städten sehr unterschiedlich. Zusätzlich bestehen auch Unterschiede zwischen den einzelnen Altersklassen bei der Pkw-Nutzung und/ oder Verfügbarkeit. Eine hohe Bereitschaft zur Nutzung des Pkw führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung, insbesondere in ländlichen Regionen oder peripheren Stadtteilen. In dichter besiedelten städtischen Bereichen (insbesondere in Großstädten) wird der Pkw vergleichsweise seltener genutzt und es werden in einem überdurchschnittlichen Maße auch andere Verkehrsformen genutzt. Dies ist jedoch zugleich meistens nur möglich, da (noch) ein dichtes Nahversorgungsangebot in diesen städtischen Bereichen besteht.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung von Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft weiterhin das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, werden hingegen häufig die Zentren aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts künftig voraussichtlich wieder ansteigender Mobilitätskosten und einer alternden Gesellschaft so bleiben wird, kann bezweifelt werden: Die Affinität zum Online-Shopping ist bei den Konsumenten, derzeit insbesondere durch den Einfluss der Corona-Pandemie, stetig angestiegen (vgl. dazu Kap. 2.2.3 und 2.2.4). Weiterhin ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat die Anzahl der Konsumenten, die im Homeoffice arbeitet, stark zugenommen. Dies führt dazu, dass Versorgungseinkäufe weniger mit den Arbeitswegen kombiniert werden und die Nachfrage am jeweiligen Wohnort steigt, es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen langfristigen Trend handelt und ob dieser Auswirkungen auf

die Standortpolitik der Handelsbetriebe hat. Weiterhin kommt in Teilen der Gesellschaft dem Thema der Nachhaltigkeit eine größer werdende Rolle bei Einkaufsentscheidungen zu.

- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten[8] (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen.

Es lässt sich zusammenfassen, dass die Handelsbetriebe nicht vorrangig aufgrund der Kundenbedürfnisse agieren, sondern primär aus Aspekten der Umsatzsteigerung. Dabei wird sicherlich auch die Nachfrageseite durch die Handelsunternehmen berücksichtigt/ erforscht und entsprechend darauf reagiert. Die Rolle der Kommunen (als Träger der Planungshoheit) ist in diesem Zusammenhang nicht zu vernachlässigen, um die entsprechenden Entwicklungen zu steuern.

2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.
- Die Zunahme der Betriebsgrößen, die jahrelang aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtet wurde, ist zumindest teilweise zum Erliegen gekommen; in einigen Branchen (z.B. Elektrofachmärkte, Möbelmärkte) kam es sogar zu Verkleinerungen der vorhandenen Verkaufsflächen. In Verbindung mit Geschäftsaufgaben größerer Betriebe (z.B. Praktiker, Hertie/ Karstadt/ Kaufhof) führt dies - sowohl in der Peripherie als auch innerhalb der Zentren - vermehrt zu großflächigen Leerständen. Bei der Nachnutzung dieser Flächen entstehen unterschiedliche Probleme: An peripheren Standorten kann Druck entstehen, für

[8] Vgl.Statistisches Bundesamt 2019: Statistisches Jahrbuch 2019, S. 178. (URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-einkommenKonsumLeben.pdf?__blob=publicationFile).

(größere) Leerstände (schnell) eine Nachnutzung zu ermöglichen. Die Immobilieneigentümer bestehen dabei i.d.R. auf die erneute Belegung durch Einzelhandelsnutzungen. Innerhalb von Zentren kann die Wiederbelegung z.B. aufgrund von baulichen Gegebenheiten und auch großer Konkurrenz ggf. schwierig werden.

Dennoch sind in manchen Branchen (z.B. Lebensmittelmärkte, Sportfachmärkte und Baumärkte) auch weiterhin zunehmende Betriebsgrößen zu verzeichnen. Diese erschweren, in Kombination mit der weiterhin vorherrschenden eingeschossigen Bauweise, die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen dadurch abhandenzukommen. In einigen Städten und Regionen sind Handelsbetreiber jedoch mittlerweile bereit bzw. werden durch die kommunalen Träger dazu verpflichtet, mehrgeschossig und multifunktional zu bauen (z.B. Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen).

- Die kommunale Verkehrssituation befindet sich in einem Spannungsfeld. Das zumindest teilweise weiterhin zu verzeichnende Flächenwachstum und die bestehenden baulichen Strukturen der Handelsbetriebe reduzieren die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen (auch wenn es wie oben beschrieben erste Ansätze gibt, dies zu durchbrechen) und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Zentren als Einkaufsorte kann in der Folge dazu führen, dass die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren abnimmt. Nur zum Teil werden autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem großen Aufkommen an Individualverkehr.
- Die wohnungsnahe Grundversorgung ist vielerorts nicht mehr gewährleistet. U.a. als Folge des (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die hohen Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen

Einzugsbereiches. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren stark reduziert und beschränkt sich zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf
  - mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,
  - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe[9] sowie
  - auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Zentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz des Onlinehandels aber auch geplanter Shopping-Center stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. diesen auszubauen.

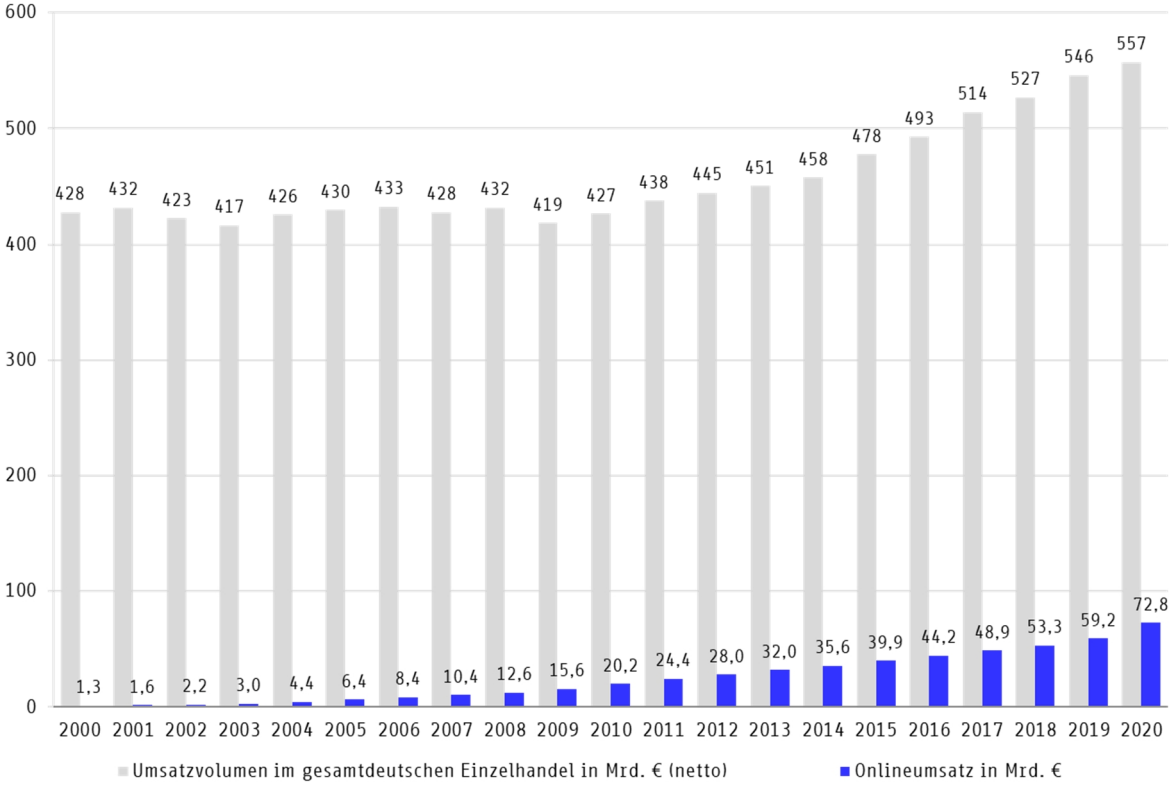
[9] Vgl. Kraftfahrt-Bundesamt 2020: Bestand an allgemeinen Fahrerlaubnissen im ZFER am 1. Januar 2020 nach Geschlecht, Lebensalter und Fahrerlaubnisklassen. (URL: https://www.kba.de/DE/Statistik/Kraftfahrer/Fahrerlaubnisse/Fahrerlaubnisbestand/feBestand_archiv/2020/2020_fe_b_geschlecht_alter_fahrerlaubniskl.html?nn=2522176)

2.2.3 Onlinehandel

Der Onlinehandel hat in den letzten zwanzig Jahren einen stetigen (Umsatz-)Zuwachs erfahren und stellt mittlerweile eine deutliche Konkurrenz für den stationären Handel dar. Trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) erreicht der Anteil des Onlinehandels jedoch nur einen Anteil von etwa 13% am Gesamtumsatz des Einzelhandels (vgl. Abb. 1). Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung dieses Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Onlinehandel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.

Abb. 1 zeigt auch, dass in den vergangenen Jahren die relativen Zuwächse der Umsätze im Einzelhandel insgesamt nur zum Teil auf den Onlinehandel entfielen, zum Beispiel im Vergleich der Jahre 2018 und 2019. In diesem Zeitraum entfielen auf den Onlinehandel gut ein Drittel des gesamten Umsatzzuwachses und knapp zwei Drittel auf den stationären Einzelhandel.

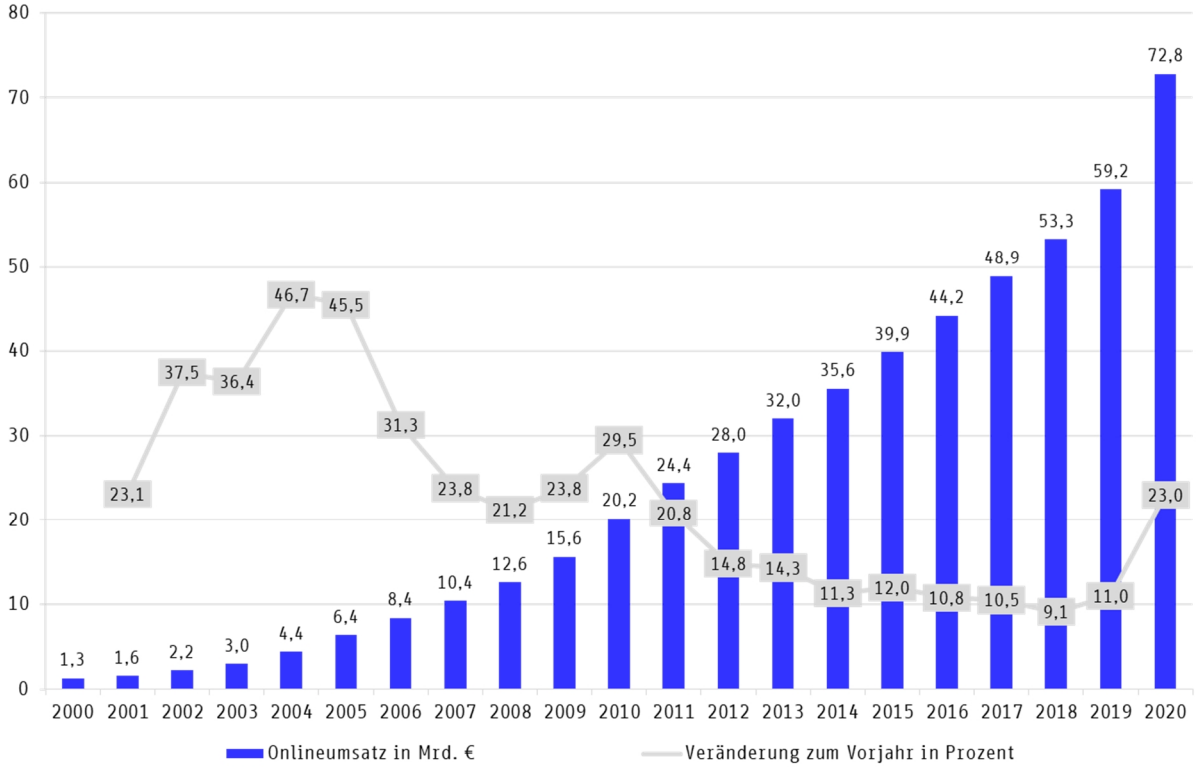
Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021

In Abb. 2 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Onlinehandels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen Anschub erfahren und stieg sprunghaft auf rd. 23%.

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in %



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021 (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)

Dabei sind die Umsatzanteile des Onlinehandels in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich. So vereinten im Jahr 2020 die Warengruppen Bekleidung, Elektronikartikel und Telekommunikation, Computer und Zubehör (inklusive Spiele und Software), Haushaltswaren und -geräte, Möbel, Lampen und Dekoration sowie Schuhe annähernd zwei Drittel des gesamten Online-Umsatzes auf sich. Dabei handelt es sich mit Ausnahme von Möbeln und Lampen um üblicherweise zentrenrelevante Sortimente.

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Onlinehandel auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden hat:

- In Mittel- und Großstädten, aber auch in kleineren Städten und Gemeinden ist der Druck auf die Stadtteilzentren beziehungsweise Innenstädte und Ortszentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren außerhalb sowie der dezentralen (Fachmarkt-)Standorte zu beobachten. Der Onlinehandel verstärkt diesen Prozess - auch aufgrund der teilweisen "Nicht-"Reaktion des Handels - zusätzlich. Der Onlinehandel setzt sowohl Standorte in A-Lagen der Innenstädte als auch Standorte in Randlagen unter Druck, beziehungsweise "ersetzt" entstandene Netzlücken.
- Zentren mit hohem inhabergeführten, tendenziell kleinteiligen Besatz sind in besonderem Maße gefährdet, da der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß zum Großteil die Potenziale des Onlinehandels weniger stark nutzt beziehungsweise dieser mit hohen Investitions- und laufenden Kosten einhergeht; zudem steht der Preis im Vordergrund, während der Service an Bedeutung verliert. Es hat sich auch gezeigt, dass Filialunternehmen - insbesondere in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektro - der Konkurrenz durch den Onlinehandel nicht mehr standhalten konnten.
- Der hohe Investitionsdruck durch zunehmenden Onlinehandel (siehe oben) verschärft, insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel die Nachfolgeregelungen.
- Durch den Onlinehandel entsteht ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für das produzierende Gewerbe attraktiv sind. Dies verschärft die Konkurrenz bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Onlinehandels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte einer allgemeinen Entwicklung zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten jedoch Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des zunehmenden Onlinehandels entgegenzutreten. Das beste Instrument, um den negativen Auswirkungen des Onlinehandels für die Zentren entgegen zu wirken, ist eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren durch eine Angebotskonzentration, ins-

besondere zentrenrelevanter Sortimente in diesen. Diese gelingt durch die konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.
Städte und Gemeinden können die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel jedoch selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler miteinander, aber auch der Händlerverbände, der Wirtschaftsförderung, sowie der Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

Zur Sicherung der Innenstadt und weiteren Zentren sowie der verbrauchernahen Grundversorgung ist eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Onlinehandels in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich.

2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels

Während der Corona-Pandemie wurden zum Teil "Schreckensszenarien" für den stationären Einzelhandel verbreitet. So rechnete der Handelsverband Deutschland (HDE) im Juli 2020 mit der dauerhaften Schließung von bundesweit bis zu 50.000 Geschäften. Im Corona-Monitor des HDE (September 2020) wurde wesentlich zurückhaltender formuliert: Es sei "nicht ausgeschlossen, dass es […] vermehrt zu Geschäftsschließungen oder sogar Insolvenzen kommen wird".
Zwei Presse-Artikel zeigen dabei die Spannweite der "Prognosen" in Bezug auf verschiedene Stadttypen:

- In einem Artikel vom Juli 2020[10] (Mindestens 50.000 Geschäfte vor dem Aus - Wie Deutschlands Innenstädte sterben) hieß es noch: "Hamburg, München und Stuttgart werden immer Einkaufsstädte bleiben. Auch Münster und Essen. Aber was ist mit Peine und Fulda, mit Wanne-Eickel und Lingen?"
- In einem Artikel vom Oktober 2020[11] (Coronakrise - Kaufhäuser und Geschäfte in Toplagen besonders hart betroffen) hieß es dann: "Besonders hart hat die Corona-Pandemie den Einzelhandel in den sonst sehr gut frequentierten Toplagen der Metropolen getroffen."

[10] Vgl. Spiegel.de: Wie Deutschlands Innenstädte sterben, 27.07.2020.

[11] Vgl. Spiegel.de: Kaufhäuser und Geschäfte in Toplagen besonders hart betroffen, 12.10.2020.

Das Problem dieser Prognosen war, dass sie sich vorrangig mit der kurzfristigen Umsatzentwicklung befassten. Diese war in der Tat in einzelnen Branchen äußerst negativ, so beispielsweise in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie ist aber die Umsatzentwicklung nur ein Parameter. Entscheidender ist, ob Umsatzverluste kompensiert werden können und ob die Pandemie längerfristig die gesamtwirtschaftliche Leistung reduzieren und Verhaltensmuster der Verbraucher verändern wird. Insbesondere stellt sich die Frage, wie die enormen finanziellen Mittel wirken, die der Staat zur Abmilderung der Folgen zur Verfügung stellt.

- Sofern die Umsatzverluste durch staatliche Mittel oder durch Mietreduktionen und Ähnliches weitgehend ausgeglichen werden, muss es nicht zu Geschäftsschließungen kommen. Solche dürften sich dann in hohem Maße auf ohnehin aus anderen Gründen (Nachfolgeprobleme, grundsätzlich fehlende Wirtschaftlichkeit und Ähnliches) zu erwartende Schließungen beschränken.
- Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose attestiert dem Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020 einen Rückgang um 4,9%[12], für das Jahr 2021 wurde ein Wachstum von 2,7% festgestellt und für 2022 ein Wachstum von 3,6%[13] prognostiziert. Nicht enthalten in diesen Werten sind jedoch die Auswirkungen des Ukrainekriegs.
- Unbestreitbar gehörte der Onlinehandel - neben Teilen des stationären Handels, wie Fahrradhandel, Baumärkte, Lebensmittel- und Drogeriehandel - zu den "Gewinnern" der Entwicklung. So stieg dessen Umsatz in den Monaten April bis Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16,5% an. Im zweiten Quartal 2021 ist der Umsatzanstieg mit 19,4% noch etwas höher ausgefallen[14]. Entscheidend im Hinblick auf die längerfristigen Auswirkungen ist aber, ob diese Veränderung im Verbraucherverhalten als dauerhaft anzusehen ist. Es ist auch möglich, dass es von Verbraucherseite zu einer bewussten Unterstützung des örtlichen Einzelhandels kommt ("Solidarisierung" mit den Geschäften vor Ort: "Buy local!") oder dass Nachteile des Online-Einkaufs zur Nutzung des stationären Handel zurückführen.

[12] Vgl. Pressemitteilung des DIW vom 26.01.2021: "Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2021: Pandemie verzögert Aufschwung - Demografie bremst Wachstum".

[13] Vgl. Ifo-Institut Dezember 2021: Ifo Konjunkturprognose.

[14] Vgl. Pressemitteilung bevh vom 02.07.2021.

Angesichts dieser unklaren Entwicklungen ist es zu früh, um die Folgen der Pandemie auch nur näherungsweise abschätzen zu können. Zumal durch die Auswirkungen des Ukrainekriegs - und damit ein sprunghafter Anstieg der Energie- und Mobilitätskosten - weitere Belastungen auf den Einzelhandel zukommen, die hinsichtlich ihrer zeitlichen Dauer und Wirkung nicht abschätzbar sind.

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht der stationäre Einzelhandel aber schon seit Jahren unter Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel. Diesem kann der stationäre Handel selbst teilweise dadurch begegnen, dass er am zunehmenden Onlinehandel partizipiert (zum Beispiel Online-Shops, Click and Collect). Der stationäre Einzelhandel kann mit einer Erweiterung des Online-Geschäfts einen sogenannten Omnichannel aufbauen, also eine Verzahnung von Online- und stationärem Handel. Zudem werden aktuell Einzelhandelstechnologien wie Scan&Go (Scan und Bezahlung von Waren direkt über das eigene Smartphone), Virtual und Augmented Reality oder eine automatisierte Erhebung von Warenbeständen erprobt und können den stationären Einzelhandel attraktiver machen. Diese Maßnahmen sind jedoch mit hohen Investitionskosten verbunden.
Weiterhin lässt sich in den USA ein Trend erkennen, der zeigt, dass der stationäre Handel relevante Vorteile bringt. Reine Online-Anbieter bauen sich dort mittlerweile ihre eigenen stationären Ladennetze auf[15].

Letztlich sind der innerstädtische Einzelhandel und der Einzelhandel in weiteren Zentren dabei weiterhin auf den Schutz vor ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteilen "der Grünen Wiese" angewiesen.

War schon der Onlinehandel in seiner Entwicklung vor der Corona-Pandemie eine Begründung für eine strikte räumliche Steuerung des Einzelhandels, so wird dieser Aspekt durch die Auswirkungen im Zuge der Corona-Pandemie - und auch die des Ukrainekriegs - weiter verstärkt. Das größte Problem für den Einzelhandel in den Innenstädten und sonstigen Zentren wäre eine Öffnung der Entwicklung außerhalb zentraler Lagen.

[15] Ebd.

Fraglos können ergänzend Maßnahmen von städtischer Seite ergriffen werden, um den Einzelhandel in den Zentren zu unterstützen. **Entscheidend ist jedoch weiterhin die konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des Einzelhandelskonzeptes.**

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.1.4).

2.3.1 Wesentliche Aspekte

2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich[16], wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

[16] Vgl. zu einer aktuelleren Bestätigung z.B. Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen[17]. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist[18]. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2007 in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "***räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt***"[19]. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss[20].

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft ein Einzelhandelskonzept zugleich die Grundlage für Beurteilungen von Einzelhandelsansiedlungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (3) BauGB.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (z.B. öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.

---

[17] Vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011 (Az. 3 S682/09).

[18] Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

[19] BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

[20] BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07: *"Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben"*.

Dagegen kann die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum in keinem Fall größer sein als der zentrale Versorgungsbereich bzw. das Zentrum.

2.3.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt/ Gemeinde zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist[21]. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

> *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*[22].

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen bzw. eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Da Einzelhandelskonzepte i.d.R. neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, erscheint es sinnvoll, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.

Da die Sonderbehandlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente das Ziel eines Schutzes der Zentren in gewisser Weise aufweicht, sollte diese Einstufung mit Vorsicht vorgenommen werden.

---

[21] Vgl. dazu bereits VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

[22] Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** (§ 5 BauGB) werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.
Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen[23]. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert.

Im **§ 34 BauGB** werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.
Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsent-

[23] Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

wicklung in der Gemeinde (und nicht nach regional- und landesplanerischen Vorgaben). Entscheidend ist vielmehr - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (1) BauGB und der Beurteilung der Zulässigkeit nach der BauNVO, sofern die nähere Umgebung deren Baugebieten entspricht, gemäß § 24 (2) BauGB - dass gemäß § 34 (3) BauGB *schädliche Auswirkungen* auf "zentrale Versorgungsbereiche" vermieden werden.
Daher ist der § 34 BauGB ungeeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument der **§ 9 (2a) BauGB** eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der BauNVO, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "***Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden***"[24] gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund, mit denen sich auch die Landes- und Regionalplanung befasst (**Einzelhandelsgroßprojekte**). Eine Kommune kann im Hinblick auf

[24] Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

eine künftige Entwicklung vorab[25] die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten[26] entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst aufgrund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben aufgrund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:
"*Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*"
"*Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.*"

[25] BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

[26] Die BauNVO definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu bereits BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI- (§ 6 BauNVO) sowie MU-Gebieten (§ 6a BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden[27]; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[28]. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[29] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe[30].

Eine wesentliche neue planungsrechtliche Erkenntnis ergibt sich aus einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) aus dem Jahr 2018 zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:
"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhandelsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren."[31]

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche und bereits vor diesem Urteil vom Büro Dr. Acocella beachtete - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert sein müssen. Dabei sind stadtsoziologische und stadtverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.

---

[27] Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

[28] Vgl. bereits Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

[29] Vgl. z.B. bereits Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

[30] Vgl. z.B. bereits Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

[31] Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind[32]. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden[33].

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden[34].

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden[35].

---

[32] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

[33] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

[34] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

[35] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

Insbesondere das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot nach den Plansätzen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans stellen Ziele der Raumordnung und damit nicht abwägbare Vorgaben dar.

Der **Einzelhandelserlass**[36] präzisiert raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, ist jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

Die Ziele der Raumordnung werden im **Regionalplan** Region Stuttgart[37] (Plansatz 2.4.3.2) aufgegriffen und z.T. konkretisiert.
Demnach soll die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig. Dabei sind Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. Die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen erwarten lassen, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Neben den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerieartikel sind sonstige Waren nur als Nebensortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig[38].

In Präzisierung des Integrationsgebotes werden Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die *zentralörtlichen Versorgungskerne und in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte*" verwiesen[39]. Zentrenrelevante Sortimente sind außerhalb dieser Vorranggebiete ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).

---

[36] Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.

[37] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart.

[38] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z).

[39] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind, sofern sie nicht in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen angesiedelt werden können, darüber hinaus auch in den ausgewiesenen *"Vorranggebieten"* zulässig[40]. Soweit für diese Einzelhandelsgroßprojekte von einer Zuordnung zu den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgewichen werden soll, sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 3% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken.
Weiterhin sind in der Raumnutzungskarte raumordnerisch abgestimmte *Ergänzungsstandorte* für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Vorranggebiete dargestellt[41].

In der Begründung zu den Plansätzen 2.4.3.2.4 und 2.4.3.2.5 ist eine Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel enthalten, die unter Verweis auf die Verhältnisse des konkreten Einzelfalls, *grundsätzlich zentrenrelevante* und *nicht zentrenrelevante* Sortimente benennt. Die letztendliche Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente richtet sich jedoch nach den Verhältnissen des konkreten Einzelfalls.

Durch die Vorgabe, dass mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Nähe (Luftlinie zwischen Gebäudezugängen nicht länger als 150 m) als Agglomeration anzusehen und entsprechend die o.g. Vorgaben für großflächiger Einzelhandelsbetrieb gelten[42], entfaltet der Regionalplan für einen Teil nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe ebenfalls Wirkung.

Schließlich soll die Einzelhandelsentwicklung durch die Gemeinde innerhalb eines Entwicklungskonzeptes gesteuert werden, das auch übergemeindliche Wirkungen einbezieht und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wird[43].

2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbe-

[40] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

[41] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.5 (G).

[42] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.8 (Z).

[43] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.7 (V).

sondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird[44].

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentralen Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist bei einer Aufstellung von Bauleitplänen, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB), ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen: Ein solches Konzept hat eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten[45].

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich zulässig ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder aufgrund eines konkreten Planvorhabens erfolgen[46].

---

[44] Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

[45] Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

[46] Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung[47], die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.
Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine Aktualisierung der bereits bestehenden ortsspezifischen Liste erarbeitet, die einerseits die Gegebenheiten in Remseck am Neckar und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und evtl. weiterer Zentren berücksichtigt.

2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Remseck am Neckar im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Daneben dient dieses Gutachten auch für die Stadt als Leitfaden für Ansiedlungsentscheidungen.

[47] Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in Remseck am Neckar insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse aus dem Einzelhandelskonzept von 2013[48] bzw. der Bestandserhebung von 2010 verglichen. In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Ortskerne sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 Methodisches Vorgehen

Das Einzelhandelsangebot in Remseck am Neckar wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Oktober 2021 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne (i.e.S.) berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops - soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen[49] - erhoben.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).
Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

[48] Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2013: Gutachten als Grundlage für die Stadt Remseck am Neckar.

[49] Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

3.2 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Remseck am Neckar

Insgesamt wurde in Remseck am Neckar von den 71 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops) auf einer Verkaufsfläche von rd. 32.275 m² ein Umsatz von rd. 147,4 Mio. € erzielt.

Seit 2010 ist die Anzahl der Betriebe um rd. 23% zurückgegangen, der Umfang der Verkaufsflächen hat sich in diesem Zeitraum nur um rd. 13% verringert (vgl. Tab. 1). Der erzielte Umsatz ist hingegen um rd. 17% gestiegen. Hinsichtlich der Betriebszahl zeichnet sich in Remseck am Neckar damit eine dem bundesweiten Trend rückläufiger Betriebszahlen entsprechende Entwicklung ab. Wie bereits in Kap. 2.2.1 dargestellt, ist bundesweit ein kontinuierlicher Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte zu verzeichnen sowie ein Wandel der Betriebsformen hinsichtlich Optimierung von Kostenstrukturen einhergehend mit wachsenden Verkaufsflächen je Betrieb. Die Entwicklung des Onlinehandels (vgl. Kap. 2.2.3) und Auswirkungen der Corona-Pandemie tragen ebenfalls zu dieser Entwicklung bei. Entsprechend der bundesweiten Entwicklung ist auch in Remseck am Neckar die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb seit 2010 gestiegen. Die Flächenproduktivität nahm in noch höherem Maße zu.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2021 zu 2010

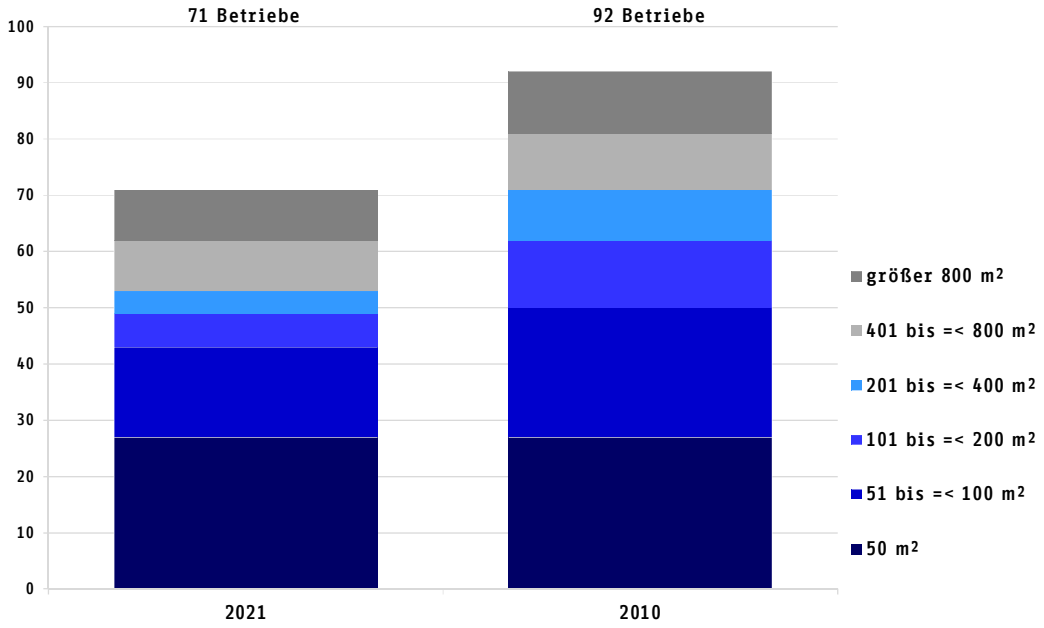
	2021	2010	Änderung zu 2008
Betriebe	71	92	-23%
Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)	32.275	37.000	-13%
Umsatz (Mio. €)	147,4	125,9	+17%
durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb (m²)	455	402	+13%
Flächenproduktivität (€/ m² VKF)	4.570	3.402	+17%

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

Ein Vergleich der Betriebsgrößenklassen zu 2010 zeigt, dass der Rückgang der Betriebe v.a. in den Größenklassen 50 bis 100 m² und 100 bis 200 m² erfolgt ist (vgl.

Abb. 3). Es haben also insbesondere kleinere Betriebe geschlossen. Dabei sind mit den Ortskernen, den sonstigen integrierten Lagen und den nicht integrierten Lagen sämtliche Standorttypen gleichermaßen betroffen.

Abb. 3: Vergleich Betriebsgrößenklassen 2021 und 2010



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010

3.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

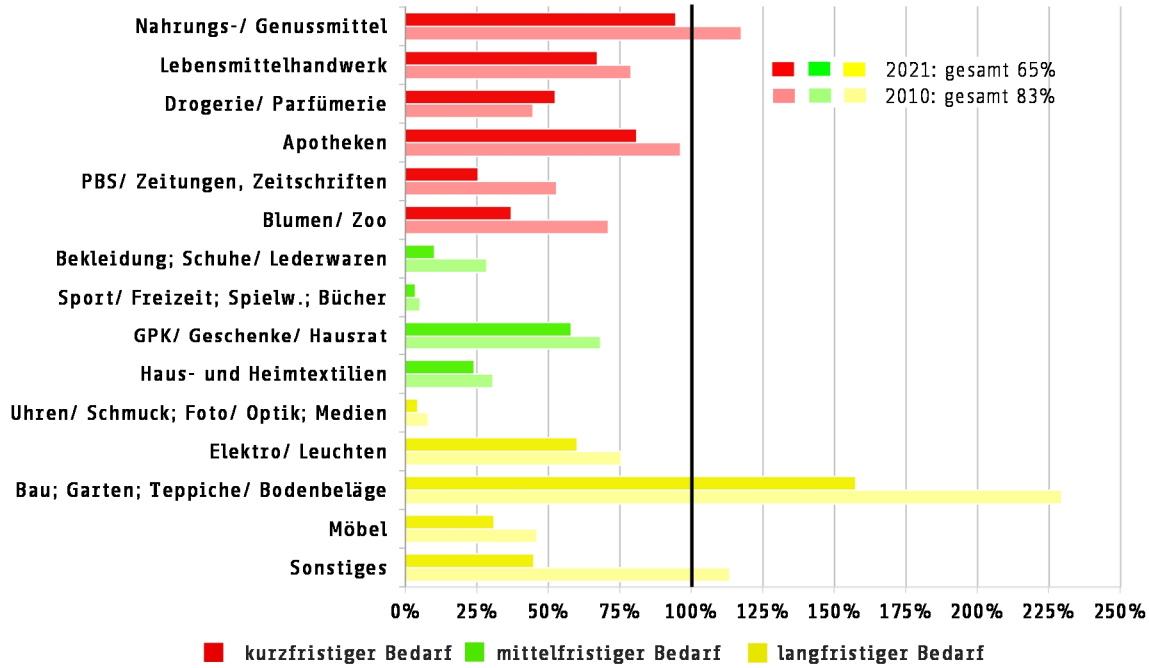
Die Relation des in Remseck am Neckar erzielten Umsatzes zu der in Remseck am Neckar verfügbaren Kaufkraft[50] *ergibt lokale* ***Bindungsquoten*** *(z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Remseck am Neckar, vermindert um die Abflüsse aus Remseck am Neckar) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Remseck am Neckar abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Remseck am Neckar beträgt unter Berücksichtigung der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft rd. 65% (vgl. Abb. 5).

[50] Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020).

Insgesamt ist damit gegenüber 2010 (rd. 83%) eine rückläufige Bindungsquote zu verzeichnen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Kaufkraft seit 2010 in deutlich höherem Maße gestiegen ist als der Umsatz. Darüber hinaus wird in signifikantem Umfang auch Kaufkraft durch den Onlinehandel abgeschöpft.

Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2021 und 2010 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel)



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

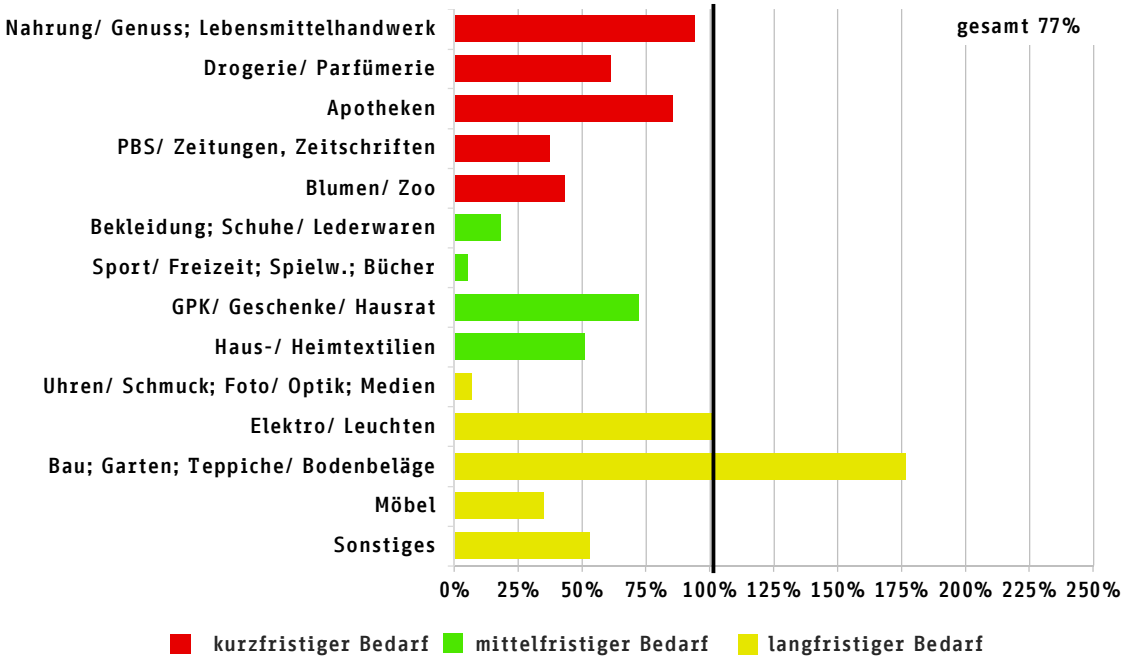
Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Remseck am Neckar wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Onlinehandel, beträgt die Gesamtbindungsquote rd. 77% (vgl. Abb. 5).

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild:

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune darauf hinarbeiten, eine möglichst vollständige rechnerische und wohnungsnahe Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass die Kommunen im kurzfristigen Bedarfsbereich das Ziel verfolgen sollten, Bindungsquoten von 100% zu erreichen. In Remseck am Neckar beträgt die Bindungsquote im

kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 88%. Bei rechnerischen Kaufkraftabflüssen ist hier ein Entwicklungspotenzial erkennbar.

Abb. 5: Bindungsquoten 2021 bezogen auf stationären Handel



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im für die Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei rd. 94%. Damit ist annähernd eine rechnerische Vollversorgung zu verzeichnen. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie fließt bei einer Bindungsquote von rd. 61% hingegen Kaufkraft in erheblichem Umfang ins Umland ab.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von rd. 18% erreicht, sodass per Saldo erhebliche Abflüsse zu verzeichnen sind.

Dies betrifft sämtliche typische innenstadtrelevante Sortimente. In den Sortimentsbereichen Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat (rd. 72%) und Haus-/ Heimtextilien (rd. 51%) kann noch ein gewisser Teil der Kaufkraft gebunden werden. In den sonstigen Sortimentsbereichen des mittelfristigen Bedarfsbereiches fließt Kaufkraft in großem Maße ab. Dies ist v.a. durch das jeweils fehlende Angebot in Remseck am Neckar zurückzuführen. Aufgrund der Lage im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Stuttgart, die einen deutlichen Konkurrenzstandort darstellt, ist die

Entwicklung eines entsprechenden Angebots schwierig. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden im Einzugsbereich von großen Oberzentren.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 82% erreicht, d.h. per Saldo ist wiederum ein Kaufkraftabfluss festzustellen. Die höchsten Bindungsquoten werden in den Sortimentsbereichen Bau, Garten, Teppiche/ Bodenbeläge mit rd. 177% sowie Elektro/ Leuchten mit rd. 101% erreicht. Diese sind im Wesentlichen auf einen großflächigen Bau-/ Gartenmarkt sowie Gärtnereien zurückzuführen.

Tab. 2: Einzelhandelssituation in Remseck am Neckar: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittehandwerk	10.050	73,5	78,1	94%
Drogerie/ Parfümerie	1.000	5,0	8,1	61%
Apotheken	250	16,6	19,4	86%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	125	0,6	1,7	37%
Blumen/ Zoo	600	1,3	3,1	43%
kurzfristiger Bedarf	**12.025**	**97,0**	**110,4**	**88%**
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren	800	2,0	11,3	18%
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	325	0,5	10,0	5%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	975	1,4	1,9	72%
Haus-/ Heimtextilien	300	0,6	1,1	51%
mittelfristiger Bedarf	**2.400**	**4,5**	**24,3**	**18%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien	150	0,8	11,2	7%
Elektro/ Leuchten	800	3,9	3,8	101%
Bau; Garten; Teppiche/ Bodenbeläge	14.050	30,6	17,3	177%
Möbel	2.100	3,8	10,8	35%
Sonstiges	725	6,9	13,0	53%
langfristiger Bedarf	**17.850**	**45,9**	**56,2**	**82%**
Summe	***32.275***	***147,4***	***190,9***	***77%***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.4 Fazit - Einzelhandelssituation

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Remseck am Neckar dient im Wesentlichen der Versorgung der eigenen Bevölkerung. Der Angebotsschwerpunkt liegt v.a. im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, in den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sind jedoch aus den oben genannten Gründen überwiegend deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

In den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches besteht aufgrund der Siedlungsstrukturen und der Lage im Großraum Stuttgart insgesamt nur ein geringfügiges Angebot. Dies drückt sich auch in entsprechend niedrigen Bindungsquoten aus und ist auf eine nicht vorhandene Innenstadt mit entsprechenden Angeboten zurückzuführen. In der Sortimentsgruppe Bau-/ Gartenmarkt, Teppiche/ Bodenbeläge besteht ein weiterer Angebotsschwerpunkt. Dieser ist insbesondere auf einen Betrieb zurückzuführen.

Gegenüber 2010 hat sich das Einzelhandelsangebot hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und auch hinsichtlich der Verkaufsfläche entsprechend der Entwicklung im bundesweiten Einzelhandel reduziert.

Neben dem Fehlen eines Innenstadtzentrums wird die Einzelhandelssituation in Remseck am Neckar maßgeblich durch die Lage in der Region und insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Stuttgart geprägt.

4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND ORTSKERNE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens/ Konzeptes zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar dar[51]. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG)[52] (vgl. Kap. 2.3.1.1).
Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. für ein Zentrum.
Eine attraktive Innenstadt wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

[51] Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

[52] Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion,** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien) sowie
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzüge).

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die

Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt. Entsprechend der o.g. Kriterien wurden in Remseck am Neckar zentrale Versorgungsbereiche in Aldingen und Pattonville identifiziert.

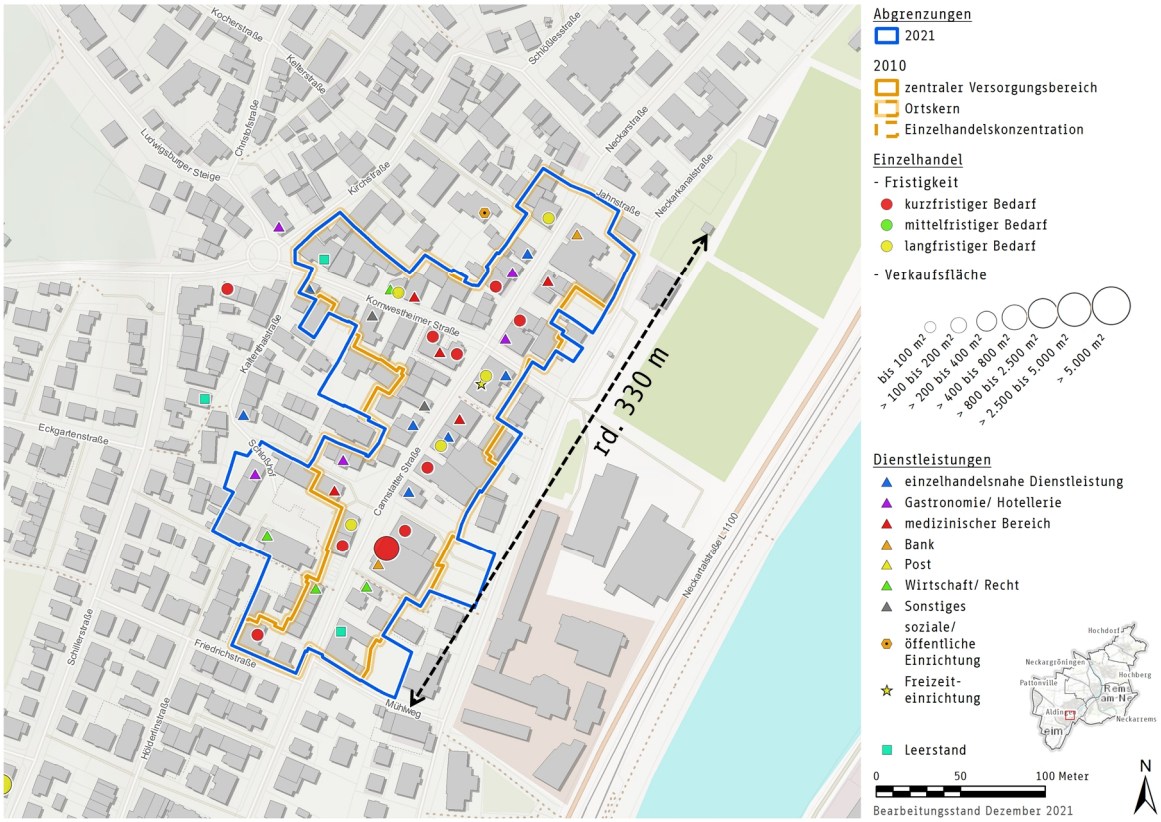
4.2 Zentraler Versorgungsbereich Aldingen

4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Aldingen als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Abgrenzung erstreckt sich im Bereich der Neckarstraße und Cannstatter Straße zwischen der Kirchstraße im Norden und der Friedrichstraße im Süden sowie entlang der Kornwestheimer Straße bis zum Kreisverkehr im Westen (vgl. Karte 2). In diesem Bereich ist eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten mit einer gewissen Dichte festzustellen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich v.a. an diesem funktionalen Besatz und entspricht weitestgehend der bestehenden Abgrenzung. Gegenüber 2010 sollte die Abgrenzung nur geringfügig angepasst werden. Insbesondere südöstlich der Neckarstraße/ Cannstatter Straße sind Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung vorzunehmen. Im Bereich Am Schlosshof im rückwärtigen Bereich der Cannstatter Straße wird vorgeschlagen, den dortigen Platzbereich mit in die Abgrenzung einzubeziehen.

Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Aldingen

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Aldingen (vgl. Kap. 8.3.2).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 14 Einzelhandelsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzend sind auch einige Angebot im langfristigen Bedarfsbereich vorhanden, im mittelfristigen Bedarfsbereich besteht nahezu kein Angebot. Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich bis 100 m² auf. Ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden.

Zusätzlich befinden sich in der Nähe des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches noch ein Vollsortimenter, ein Discounter, ein Getränkehandel und eine Tankstelle.

Stärken

- Ein Supermarkt dient als Frequenzbringer.
- Es besteht ein ergänzendes Nahversorgungsangebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und einem Hofladen.
- Es sind einzelne Fachgeschäfte vorhanden.
- Es besteht ein ergänzendes Dienstleistungsangebot (u.a. Friseur, Banken) und
- Gastronomie.
- Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist in Teilbereichen durchgängig.
- Der Straßenraum ist teilweise begrünt.
- Ein kleiner Platzbereich (Cannstatter Straße/ Am Schlosshof) bietet Aufenthaltsqualität.

Foto 1: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 2: Platzbereich



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Schwächen

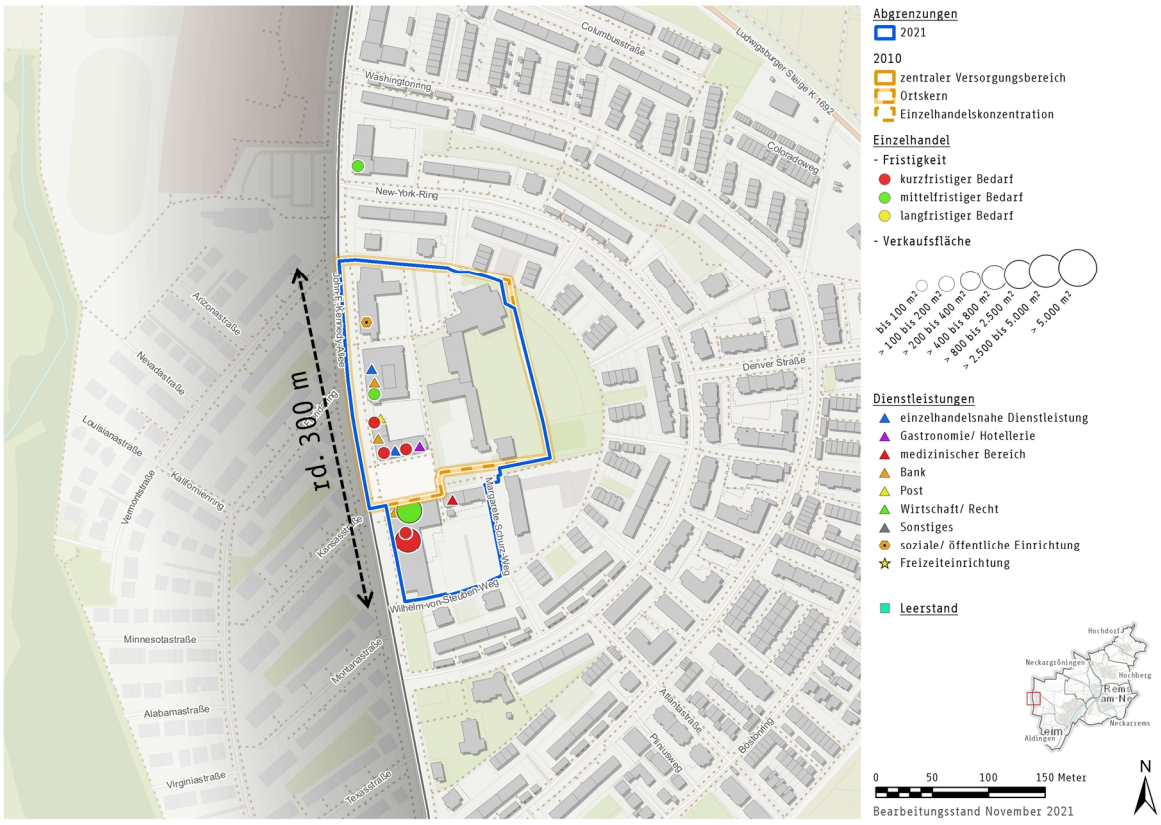
- Es besteht eine sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur, es ist kein großflächiger Betrieb vorhanden.
- Es besteht ein geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
- Der Supermarkt weist eine sehr kleine Verkaufsfläche auf.
- Insgesamt besteht nur ein geringfügiges Einzelhandelsangebot.
- Der funktionale Besatz ist teilweise durch Wohnen im Erdgeschoss unterbrochen.
- Platzgestaltung und Möblierung an der Cannstatter Straße.
- Nutzung Schlosshof.
- Hohe Verkehrsbelastung.

4.3 Zentraler Versorgungsbereich Pattonville

4.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Pattonville

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Ortskern von Pattonville als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Abgrenzung des bisherigen Ortskerns erstreckt sich östlich der John-F.-Kennedy-Allee im Bereich zwischen Wilhelm-von-Steuben-Weg im Norden bis einschließlich des Martin-Luther-King-Platzes im Süden. Aufgrund der erfassten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wird für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die Abgrenzung nach Süden bis zur südlichen Einmündung des Wilhelm-Steuben-Wegs erweitert. Im Osten schließt die Abgrenzung die Bürgerhalle und die Grundschule mit ein (vgl. Karte 3). In diesem Bereich ist eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten mit einer vergleichsweise hohen Nutzungsdichte festzustellen.

Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Im weiteren Verlauf der John-F.-Kennedy-Allee nach Norden sind einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, die Nutzungsdichte ist jedoch deutlich geringer. Insbesondere der Einzelhandelsstandort im Kreuzungsbereich mit der Ludwigsburger Straße mit einem Drogeriemarkt und weiteren Dienstleistungsangeboten und Gastronomie gehört nicht zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, da ein funktionaler Zusammenhang zu den weiter südlich gelegenen Nutzungen nicht vorhanden ist.

4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Pattonville

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Pattonville (vgl. Kap. 8.3.3).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 7 Einzelhandelsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie ergänzend auch im mittelfristigen Bedarfsbereich. Im langfristigen Bedarfsbereich ist kein Angebot vorhanden. Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich bis 50 m² auf, in der Größenklasse 400 bis 800 m² sind zwei Betriebe vorhanden.

Stärken

- Ein Lebensmitteldiscounter dient als Frequenzbringer und Magnetbetrieb.
- Es besteht ein ergänzendes Nahversorgungsangebot mit Lebensmittelhandwerk, Lebensmittel-Fachgeschäft und Apotheke.
- Ein Wochenmarkt dient als Anziehungspunkt und übernimmt eine Treffpunktfunktion.
- Es sind einzelne Fachgeschäfte vorhanden.
- Das Dienstleistungsangebot mit u.a. Bürgerzentrum, Bibliothek, Friseur, Banken und Ärzten ergänzt das Einzelhandelsangebot.
- Einzelne Gastronomieangebote mit attraktiven Außenbereichen tragen zur Attraktivität bei.
- Das Zentrum zeichnet sich durch seine kompakte Struktur aus.
- Der hochwertig und attraktiv gestalteter öffentlicher Raum mit

- Sitzgelegenheiten,
- einer Begrünung durch Bäume,
- breiten Gehwegen und Fußgängerbereichen sowie
- ein gestalteter Platzbereich tragen zu einem positiven Gesamteindruck bei.
- Insgesamt besteht eine gute Aufenthaltsqualität.

Foto 3: Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 4: Martin-Luther-King-Platz



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Schwächen

- Insgesamt ist ein geringfügiges Einzelhandelsangebot vorhanden.
- Die Anzahl der Betriebe ist gering.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich besteht nur ein geringes Angebot.

4.4 Ortskerne

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville (vgl. Kap. 4.2 und 4.3) sind im Stadtgebiet von Remseck am Neckar keine weiteren Bereiche vorhanden, die den Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen entsprechen. In den bisher als Ortskerne abgegrenzten Bereichen Hochberg, Hochdorf, Neckarrems dient das wenig vorhandene Einzelhandelsangebot - ergänzt durch einige Dienstleistungsangebote - einer rudimentären Versorgung. In Neckargröningen ist keine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, eine Ortskernabgrenzung kann nicht dargestellt werden.

4.4.1 Ortskern Hochberg

Der Ortskern Hochberg erstreckt sich entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen der Straße am Schloss und dem Alexandrinenplatz (vgl. Karte 4). Das Einzelhandelsangebot besteht mit einer Bäckerei und einer Metzgerei aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks mit Nahversorgungsrelevanz. In geringer funktionaler Dichte sind ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden.

Karte 4: Ortskern Hochberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Aufgrund des vorhandenen Angebots ist die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen wird aufgrund des historisch gewachsenen Orstkerns mit kleinteiliger Bebauung und schmalem Straßenraum erschwert.

Der Ortskern ist dörflich geprägt mit überwiegend historischer, kleinteiliger Bebauung. Mit dem Alexandrinenplatz besteht ein gestalteter Bereich mit Aufenthaltsqualität. In geringer Entfernung zum Ortskern befindet sich westlich der Einzelhandelsstandort Neckarzentrum.

Foto 5: Dienstleistungsangebot



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 6: Lebensmittelhandwerk



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

4.4.2 Ortskern Hochdorf

Der Ortskern Hochdorf umfasst den Wilhelmplatz sowie ein südwestlich anschließendes Teilstück der Bittenfelder Straße (vgl. Karte 5). Das Einzelhandelsangebot mit einer Bäckerei und einem Blumenladen ist sehr gering. Ergänzende Dienstleistungsangebote sind wenige vorhanden.

Karte 5: Ortskern Hochdorf



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die überwiegend historische Fachwerkbebauung am Wilhelmsplatz ist in gutem und saniertem Zustand, in Verbindung mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes bildet dieser Bereich ein attraktives Ensemble mit identitätsstiftender Wirkung.

Foto 7: Wilhelmplatz



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 8: Bäckerei



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

4.4.3 Ortskern Neckarrems

Der Ortskern Neckarrems erstreckt sich entlang der Dorfstraße zwischen Am Remsufer und der Schwaikheimer Straße sowie im Bereich der Marbacher Straße (vgl. Karte 6). Das Einzelhandelsangebot in diesem Bereich umfasst eine Bäckerei.

Während der Erstellung des vorliegenden Gutachtens hat an der Marbacher Straße ein Lebensmittel-SB-Geschäft eröffnet. Da die Eröffnung erst nach der Bestandserhebung im Oktober 2021 erfolgt ist, wird dieser Betrieb lediglich nachrichtlich erwähnt. Eine kartographische Darstellung erfolgt nicht.

In geringer funktionaler Dichte sind einige ergänzende Dienstleisungsangebote sowie Gastronomie vorhanden. Im näheren Umfeld sind weitere einzelne Angebot vorhanden, diese stehen jedoch in keinem funktionalen Zusammenhang zum eigentlichen Ortskern. Das Angebot ist nicht ausreichend zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Der Ortskern weist eine attraktive Gestaltung auf (u.a. Pflasterung der Gehwege, Begrünung, öffentliche Sitzgelegenheiten). Die kleinteilige, historische Baustruktur vermittelt ein attraktives und homogen wirkendes Stadtbild, das eine identitätsstiftende Wirkung entfaltet. Besonders markant sind das historische Rathaus und der alte Dorfbrunnen. Einen besonderen Akzent bildet der gestaltete Zugang zum Remsufer mit einer Aussichtsplattform.

Karte 6: Ortskern Neckarrems



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 9: Brunnen



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 10: Remsufer



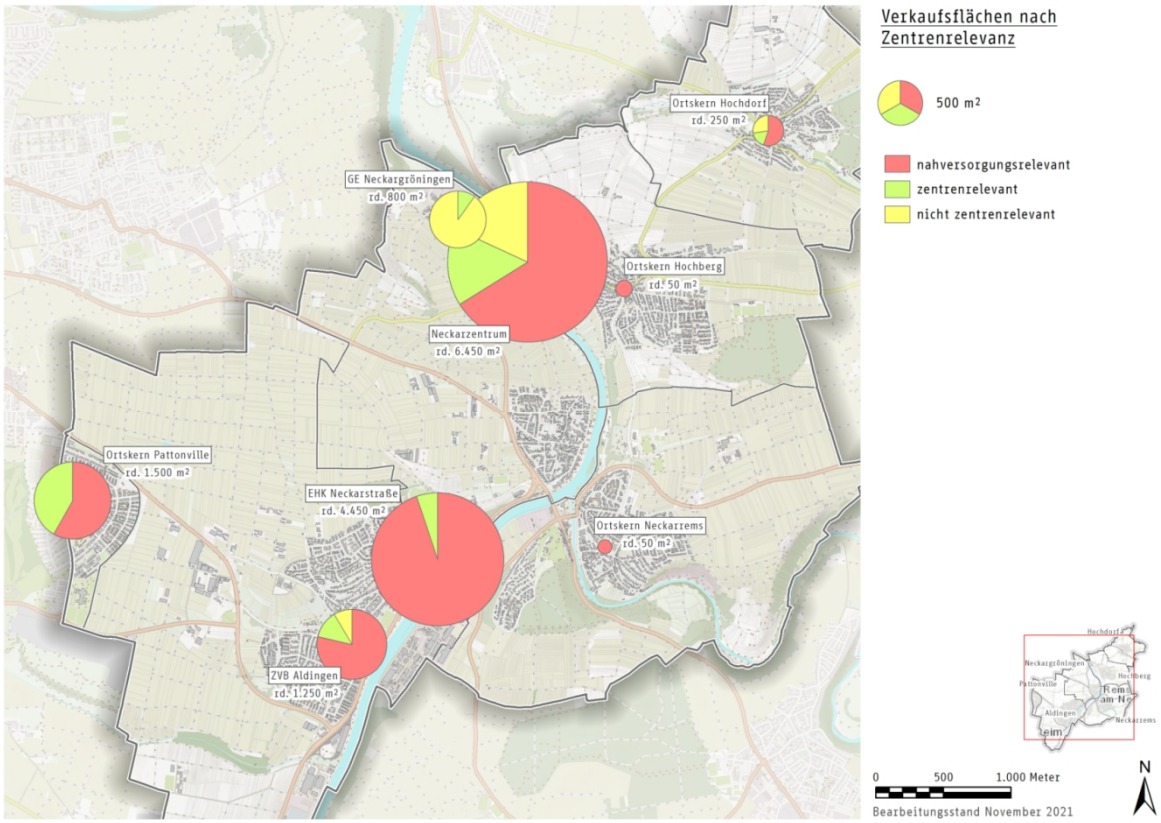
Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gibt es in Remseck am Neckar weitere quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 7). Es wird deutlich, dass diese aufgrund ihrer Verkaufsflächenausstattung in deutlicher Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville stehen.

Karte 7: Einzelhandelskonzentrationen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; VKF auf 50 m² gerundet; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Der bezogen auf die Verkaufsfläche größte Einzelhandelsstandort ist das Neckarzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.450 m². Der Standort, der aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet und der nicht vorhandenen umgebenden Wohnbebauung als nicht integriert einzustufen ist, liegt im Stadtteil Hochberg, westlich des Ortskerns Hochberg und weist mit rd. zwei Dritteln überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente auf. Weiterhin sind zu etwa gleichen Anteilen auch zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente vorhanden. U.a. sind an diesem Standort ein

großer Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Textildiscounter und ein Baustoffhandel angesiedelt.

Nordwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Aldingen befindet sich das Gewerbegebiet Neckarstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.425 m². Mit u.a. einem Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscountern liegt der Angebotsschwerpunkt an diesem nicht integrierten Standort mit rd. 95% im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Bei dem Gewerbegebiet Neckargröningen handelt es sich flächenmäßig um einen deutlich kleineren Standort mit einzelnen Einzelhandelsnutzungen. Der Angebotsschwerpunkt liegt funktionsgerecht im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente.

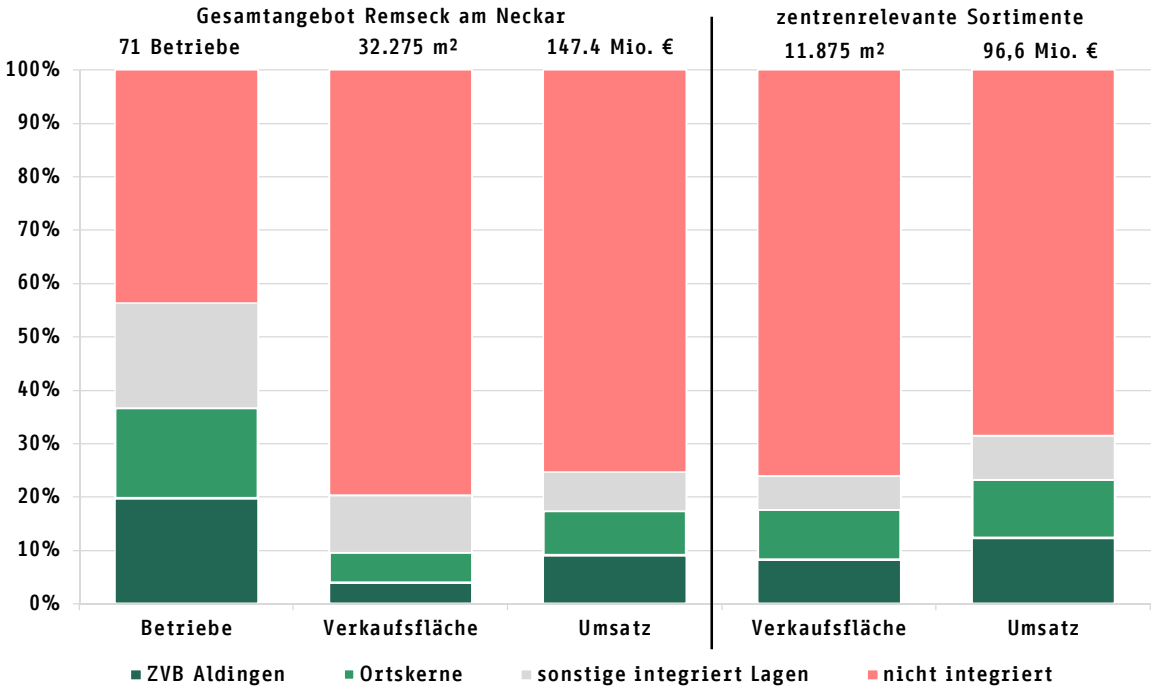
5.2 Raumstrukturelle Verteilung des Einzelhandelsangebotes

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Standorttyp der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach den bisherigen Standorttypen, dem zentralen Versorgungsbereich Aldingen, den Ortskernen und den sonstigen integrierten Lagen sowie nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen (vgl. Abb. 6) zeigt:

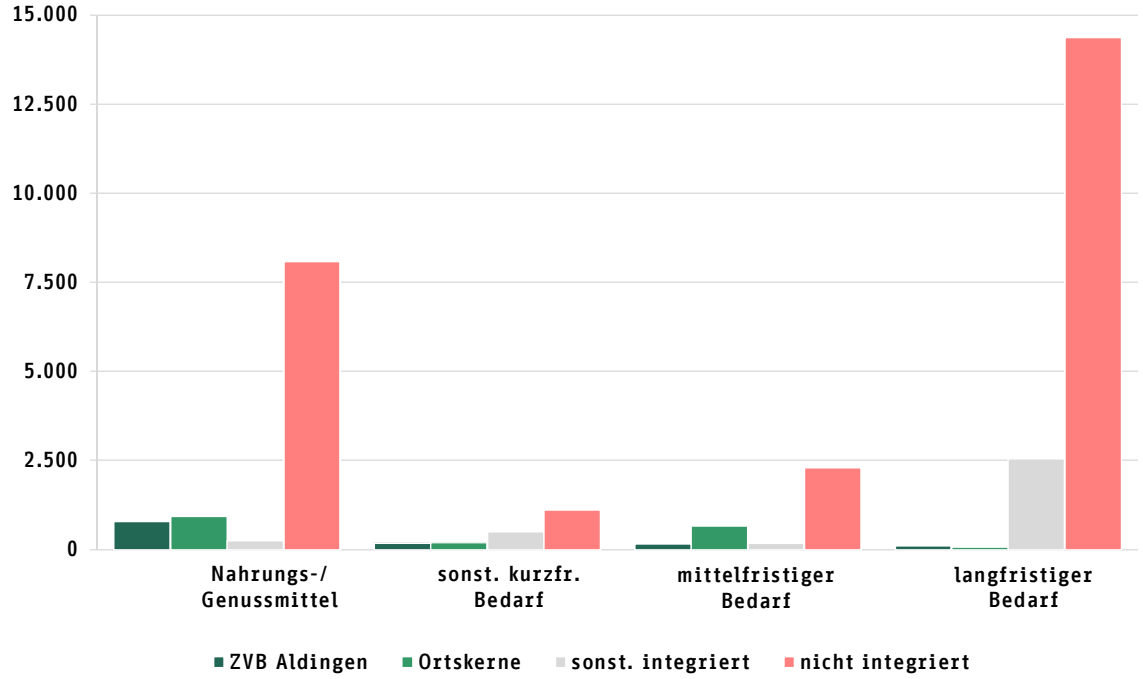
- Gemessen an der Zahl der Betriebe ist knapp ein Fünftel des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Aldingen zu finden.
- Wird die Verteilung der Gesamtverkaufsfläche betrachtet, so entfallen rd. vier Fünftel des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen. Bezogen auf den insgesamt erzielten Umsatz entfällt ebenfalls der Großteil (rd. drei Viertel) auf nicht integrierte Standorte.
- Bei Betrachtung der Verkaufsfläche und des Umsatzes der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich ein ähnliches Bild. Mehr als drei Viertel der Verkaufsflächen in Remseck am Neckar befinden sich - nicht funktionsadäquat - in nicht integrierten Lagen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung. Mehr als zwei Drittel des Umsatzes werden an Standorten in nicht integrierter Lage erwirtschaftet.

Abb. 6: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Abb. 7: Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen



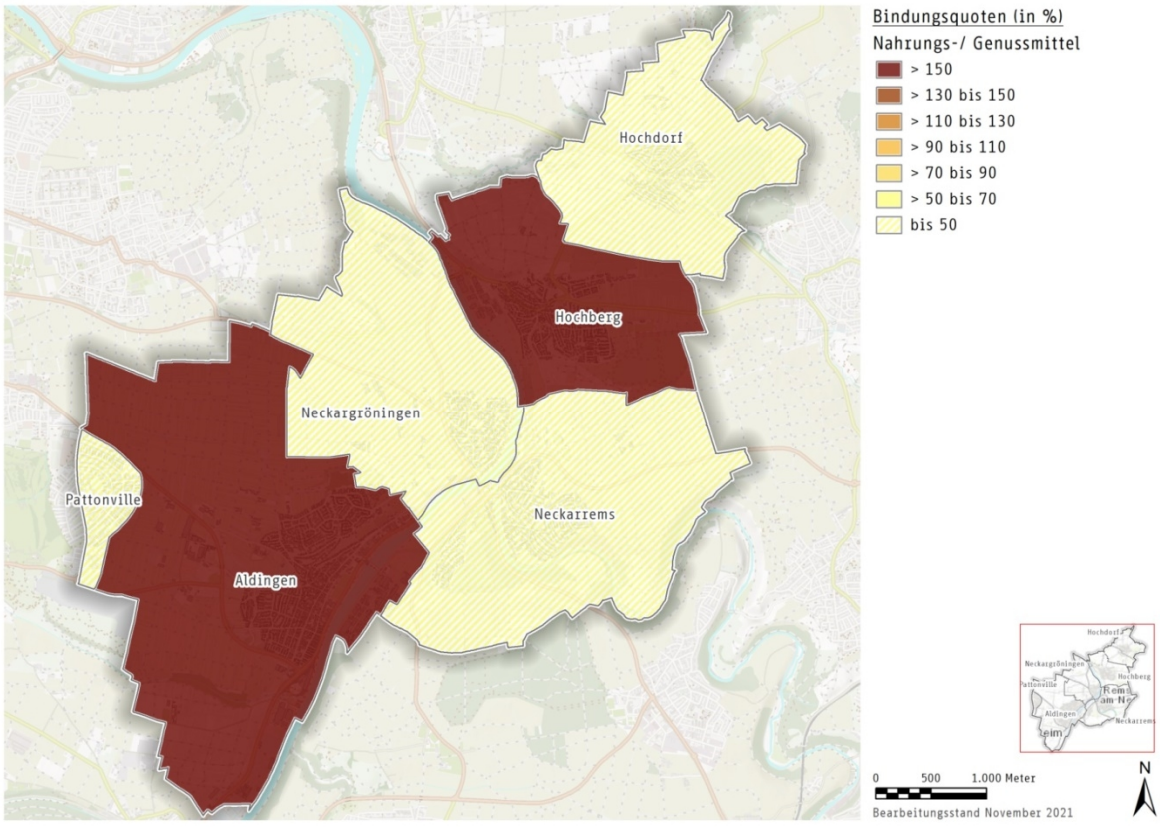
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Oktober-Dezember 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Abb. 7 (s.o.) sind die Verkaufsflächen nach Standorttypen dargestellt. Es wird deutlich, dass sich das Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Remseck am Neckar überwiegend an Standorten in nicht integrierter Lage befindet, obwohl dieses Sortiment an Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung angesiedelt sein sollte. Beides gilt ebenso für die sonstigen Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches und die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches.

5.3 Beurteilung des Lebensmittelangebotes hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Remseck am Neckar bei einer Bindungsquote von rd. 94% nahezu eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3). Auf die Ebene der Stadtteile heruntergebrochen stellt sich die rechnerische Nahversorgungssituation sehr unterschiedlich dar (vgl. Karte 8).

Karte 8: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Während in Aldingen und Hochberg bei Bindungsquoten von mehr als 150% per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind, sind in allen anderen Stadtteilen bei niedrigen Bindungsquoten von bis zu 50% per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die o.g. hohen Bindungsquoten sind dabei v.a. auf die nicht integrierten Einzelhandelskonzentrationen Neckarstraße und Neckarzentrum mit jeweils einem umfangreichen Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel zurückzuführen.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Remseck am Neckar in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

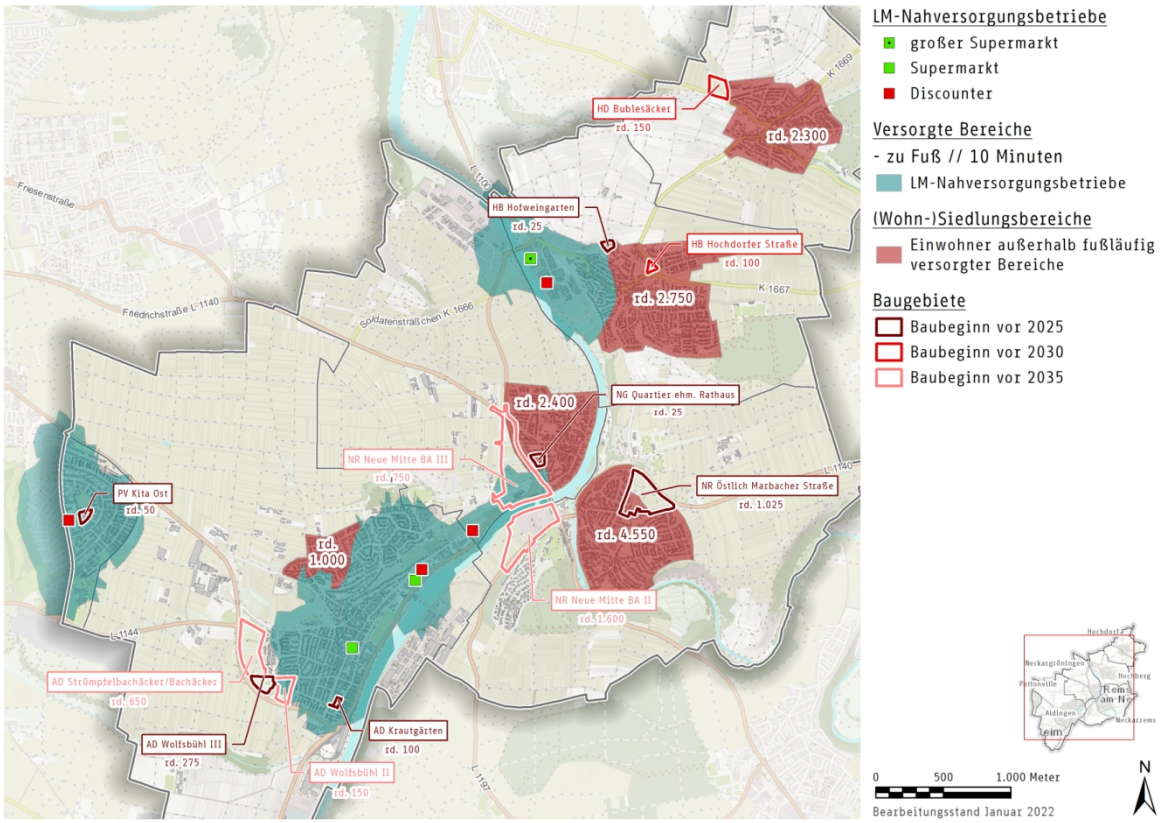
Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 9 die in Remseck am Neckar ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²[53] wurde jeweils ein Bereich von 700 Metern Realdistanz gezogen (grün eingefärbt). Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) - entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten - zu mindestens einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

Karte 9 macht deutlich, dass rd. 50% der derzeitigen Einwohner in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnt. Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Remseck am Neckar damit - ungeachtet topographischer Aspekte - eine relativ geringe räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür sind, neben den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, im Wesentlichen die Stadtteile, in denen kein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden ist (Hochdorf, Neckargröningen und Neckarrems) bzw. bestehende Betriebe aufgrund der nicht integrierten Lage nur in geringem

[53] I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen haben.

Umfang zur wohnungsnahen Grundversorgung beitragen (Hochberg). Die Betrachtung auf der Ebene der Stadtteile zeigt hinsichtlich der Nahversorgungsanteile wiederum deutliche Unterschiede. So wird in Pattonville ein Nahversorgungsanteil von nahezu 100% erreicht; in Aldingen sind mehr als drei Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner fußläufig nahversorgt. In den übrigen Stadtteilen liegen die Nahversorgungsanteile bei 20% (Hochberg) bzw. bei 0% (Hochdorf, Neckargröningen und Neckarrems, vgl. Karte 10). Das inzwischen in Neckarrems vorhandene Lebensmittel-SB-Geschäft (vgl. Kap. 4.4.3) ist dabei nicht berücksichtigt.

Karte 9: Nahversorgungssituation in Remseck am Neckar

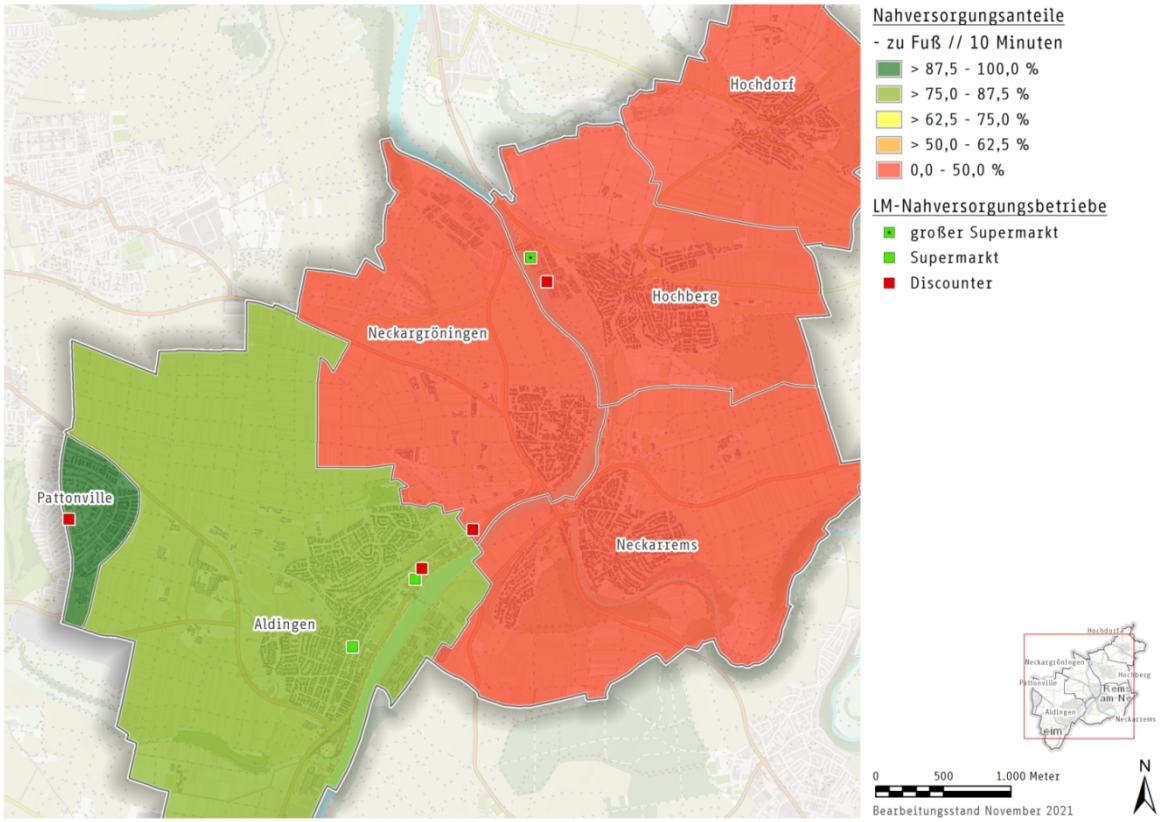


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In der Karte 9 ist weiterhin die Anzahl der räumlich nicht versorgten Einwohner inklusive geplanter Baugebiete mit zusätzlichen Einwohnerpotenzialen, die bis 2035 realisiert werden sollen, dargestellt. Aufgrund der jeweiligen Einwohnerzahl in diesen Bereichen ist angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - grundsätzlich ein ausreichendes

Potenzial festzustellen, um dort Lebensmittel-Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich die Bestandsstrukturen, das perspektivische Verkaufsflächenpotenzial (vgl. Kap. 7.2) und der Zielkatalog (vgl. Kap. 6).

Karte 10: Nahversorgungsanteile zu Fuß



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Analyse der Nahversorgungssituation zeigt, dass im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Aldingen und Hochberg rein rechnerisch eine Überversorgung besteht. Räumlich betrachtet besteht in Pattonville eine gute und in Aldingen eine zufriedenstellende Nahversorgungssituation. In den übrigen Stadtteilen Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen und Neckarrems besteht nur für einen geringen Einwohneranteil eine Möglichkeit zu einer fußläufigen Nahversorgung. Aufgrund der Einwohnerzahlen in diesen Stadtteilen besteht jedoch ein rechnerisches Potenzial für jeweils einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich die Bestandsstrukturen, das perspektivische gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial (vgl. Kap. 7.2) und der Zielkatalog (vgl. Kap. 6).

6. ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Remseck am Neckar aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt und der zentralen Versorgungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund wurde der bestehende Zielkatalog überprüft und angepasst. Der Zielkatalog sollte der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Remseck am Neckar zugrunde gelegt werden. Gleichzeitig dienen die Ziele als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen gesehen.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER GESAMTSTÄDTISCHEN VERSORGUNGSFUNKTION

Der Stadt Remseck am Neckar ist nach dem LEP Baden-Württemberg zwar keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen, jedoch kommen für großflächige Einzelhandelsbetriebe abweichend vom Zentralitätsgebot "auch Standorte in (...) Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist."[54]

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart wird diesbezüglich ausgeführt, dass "die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden" soll. Entsprechend sind "Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, (...) auch in (...) Gemeinden ohne

[54] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z). Hierin wird vor allem auf großflächige Lebensmittelbetriebeabgestellt.

zentralörtliche Funktion zulässig." Weiterhin soll im Sinne einer flächendeckenden Versorgung auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung eine ergänzende örtliche Versorgung stattfinden. Die örtliche Grundversorgung ist nach Möglichkeit in allen Gemeinden abzudecken. U.E. betrifft dies im Hinblick auf den Einzelhandel insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente. Jedoch sollte auch in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ein Angebot vorgehalten werden, um z.B. eine möglichst wohnungsnahe Versorgung für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen und eine weitgehende Verkehrsminimierung zu gewährleisten.
Letztendlich liegt das Ziel in der Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Strukturen im Umfeld.

Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion - "Neue Mitte"

Mit den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville sind zwei Bereiche vorhanden, deren Versorgungsfunktion sich aufgrund der Angebotsstruktur v.a. auf das nähere Umfeld bzw. den jeweiligen Stadtteil beschränkt (vgl. Kap. 4). Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion nehmen - im Hinblick auf das Angebot nahversorgungs-/ zentrenrelevanter Sortimente nicht funktionsadäquat - lediglich die beiden nicht integrierten Standorte Neckarzentrum in Hochberg und - bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - Gewerbegebiet Neckarstraße im Stadtteil Aldingen wahr.

Festgestellt wurde weiterhin, dass in den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville sowie auch in den weiteren Ortskernen der Stadtteile keine größeren Potenzialflächen bestehen (vgl. Kap. 8.3), welche die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe oder gar großflächiger Nahversorgungsbetriebe ermöglichen würden.

Vor diesem Hintergrund sollte der beabsichtigte Standort "Neue Mitte" perspektivisch als zentraler Versorgungsbereich eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen. Wesentliche positive Standortfaktoren sind

- die verbindende, integrierte Lage zwischen den Wohnsiedlungsbereichen der Stadtteile Neckargröningen und Neckarrems,
- weiterhin die geringe Entfernung zum Stadtteil Aldingen,

- die daraus resultierende gute Erreichbarkeit für den Großteil der Einwohner der Stadt Remseck am Neckar, wobei auch die dispersen Siedlungsstrukturen und herausfordernden topographischen Verhältnisse im Stadtgebiet insgesamt zu berücksichtigen sind,
- die deutliche Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für den Stadtteil Neckargröningen, der keinen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel aufweisen (im Stadtteil Neckarrems wurde wie erwähnt während der Erstellung des vorliegenden Gutachtens, nach der Bestandserhebung im Oktober 2021, an der Marbacher Straße ein Lebensmittel-SB-Geschäft eröffnet.)
- die grundsätzlich zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, welche auch die Ansiedlung mehrerer größerer Einzelhandelsbetriebe ermöglichen.

Von wesentlicher Bedeutung zum Erreichen einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion durch die "Neue Mitte" ist ein entsprechender Angebotsmix bzw. eine Angebotsvielfalt in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen/ Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Bezüglich der Dimensionierung des Einzelhandelsangebotes der "Neuen Mitte" sind

- die landes-/ regionalplanerischen Vorgaben für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung,
- die Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2),
- die Konkurrenzsituation, insbesondere zu den Einzelhandelsstandorten Neckarzentrum im Stadtteil Hochberg und nördliche Neckarstraße im Stadtteil Aldingen,

zu berücksichtigen.

Wesentlich ist letztendlich die Funktion der "Neuen Mitte" als gesamtstädtischer Versorgungsstandort mit einem entsprechend attraktivem Angebot sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevanter Sortimente:

- Als Frequenzbringer und Magnetbetrieb - sowie auch zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den beiden Stadtteilen Neckargröningen und Neckarrems - sollten ein großflächiger Lebensmittelbetrieb mit umfassendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.

- Ergänzend sollten weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Blumen) durch entsprechende Fachgeschäfte angeboten werden.
- Des Weiteren sollten im Hinblick auf die gesamtstädtische Versorgungsfunktion Betriebe mit innerstädtischen Leitsortimenten wie z.B. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sport/ Freizeit angesiedelt werden.

SCHAFFUNG EINER IDENTITÄT FÜR DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH "NEUE MITTE", STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE ALDINGEN UND PATTONVILLE

Aufgrund der noch immer zunehmenden Filialisierung im Einzelhandel werden (innerstädtische) zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich ihres Einzelhandelsangebotes in weiten Teilen "austauschbar". Daher ist - neben einem ansprechendem, auf die jeweilige Versorgungsfunktion abgestimmten Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebot und -mix - eine eigene Identität von hoher Bedeutung.

Bei Realisierung der "Neuen Mitte" ist daher auf eine entsprechende Gestaltung der Gebäude wie auch des öffentlichen Raumes zu achten, um auch eine hohe städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität zu erzielen.

Bezüglich des zentralen Versorgungsbereiches Aldingen ist aufgrund der kleinteiligen Angebotsstruktur und des insgesamt geringen Angebots die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Gestaltungselemente zum Erreichen einer gewissen Identität von besonderer Bedeutung (auch wenn letztendlich der Aspekt der Aufenthaltsqualität im Vordergrund steht), zumal auch keine Gebäude mit besonderer gestalterischer Attraktivität innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verzeichnen sind.

Im zentralen Versorgungsbereich Pattonville sollte v.a. die Erhaltung der guten Gestaltung des öffentlichen Raumes im Vordergrund stehen.

SCHAFFUNG KURZER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE") DURCH KOMPAKTE "NEUE MITTE"

Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege, vor allem im Hinblick auf die Nahversorgung, von wesentlicher Bedeutung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die so entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt.

Die "Neue Mitte" sollte durch eine entsprechende Ausgestaltung als kompakter zentraler Versorgungsbereich, der unmittelbar an die Siedlungsbereiche zweier Stadtteile (Neckargröningen, Neckarrems) angebunden ist und in nur geringer Entfernung zu einem dritten Stadtteil (Aldingen) liegt, eine schnell erreichbare (Nah-)Versorgung gewährleisten.

Zudem bietet ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen und einem vielfältigen Angebotsmix an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen auch für die Bevölkerung der weiter entfernten Stadtteile, sobald einmal aufgesucht, eine umfassende Versorgungsmöglichkeit. Wesentlich ist dabei eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 402, 403).

Letztendlich stellt die Kompaktheit eines zentralen Versorgungsbereiches eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz dar und ist damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Eine wohnungsnahe Versorgung soll ermöglicht werden: Die Verkürzung der Wege dient auch einer möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.

Rein quantitativ ist Remseck am Neckar gut versorgt. In der räumlichen Verteilung des Angebots zeigen sich jedoch deutliche Defizite (vgl. Kap. 5.3). Zurückzuführen sind diese Defizite im Wesentlichen darauf, dass ein Großteil der Lebensmittelbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt ist und somit keinen bzw. nur einen geringen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung leistet.

Das Hauptaugenmerk ist daher auf die (langfristige) Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in Remseck am Neckar durch eine "richtige" Standortwahl unter dem Aspekt einer wohnungsnahen Grundversorgung bei Neuansiedlungen oder Verlagerungen zu legen.

Bezüglich der "Neuen Mitte" ist festzustellen, dass ein Lebensmittelbetrieb als Magnetbetrieb und Frequenzbringer für deren Gelingen von wesentlicher Bedeutung ist. Mit der Ansiedlung eines derartigen Betriebs würde sich zudem die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Neckargröningen und Neckarrems deutlich verbessern.

In den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville sind die vorhandenen Nahversorgungsangebote zu erhalten und wenn möglich zu stärken. In den nicht versorgten Stadtteilen sollte die Nahversorgungsfunktion gestärkt werden. Dabei ist jeweils

- auf eine standortgerechte Dimensionierung unter besonderer Berücksichtigung der Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils sowie
- auf Standorte mit unmittelbarem Bezug zur bestehenden und ggf. geplanten Wohnbebauung, verkehrlicher Anbindung der (Wohn-)Siedlungsbereiche auch für Fußgänger und Radfahrer sowie einem ÖPNV-Anschluss im näheren Standortumfeld im Sinne einer für alle Bevölkerungsgruppen erreichbaren Grundversorgung

zu achten.

Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete den eigentlichen Zielgruppen, dem Handwerk und dem produzierenden

Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Demzufolge sollte beispielsweise in nicht bereits von Einzelhandel durchsetzten Gewerbegebieten dieser seitens der Bauleitplanung ausgeschlossen bzw. durch ein „Handwerkerprivileg“ für an Ort produzierende und verkaufende Betriebe deutlich eingeschränkt werden.

7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das vorliegende Gutachten soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Remseck am Neckar darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Aldingen (vgl. Kap. 4.2 und Kap. 8.3.2), Pattonville (vgl. Kap. 4.3 und Kap. 8.3.3) sowie "Neue Mitte" (vgl. Kap. 8.3.1) hängen auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.
Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.2), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern[55].

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Remseck am Neckar im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzel-

[55] Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

handelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist[56]).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden drei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurz- bis mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2025, eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2030 und eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2035.
Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.
Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.[57]

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung, die im Folgenden anhand der Zahlen des statistischen Landesamts geschildert wird (vgl. Abb. 8). Diese stieg in Remseck am Neckar im Zeitraum 2005 bis 2020 stetig um insgesamt rd. 5.125 Einwohner von rd. 21.375 auf 26.500 Einwohner an; im Folgejahr 2021 ist ein leichter Rückgang von rd. 150 Einwohnern zu verzeichnen. Ein besonders starkes Wachstum von rd. 2.375 Einwohnern ist für den Zeitraum 2011 bis 2015 festzustellen.

Als Grundlage für die Verkaufsflächenprognose wird die Konzeptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung für die Stadt Remseck am Neckar herangezogen. Zur Entwicklung eines Korridors wird für den Zeitpunkt 2025 in der unteren bzw. oberen

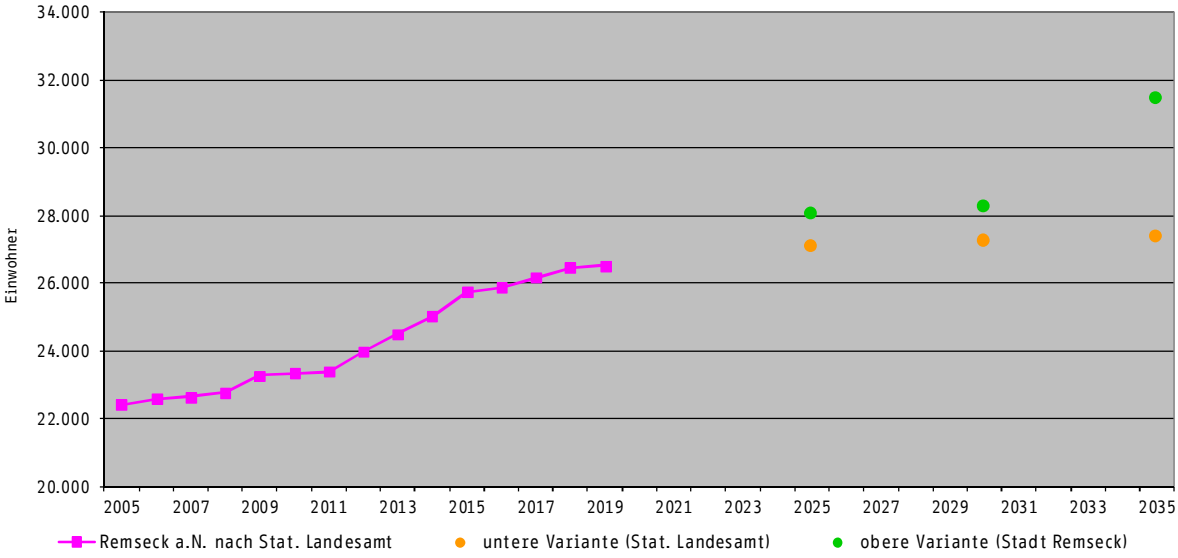
[56] Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

[57] D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

Variante um je 0,5% nach unten bzw. oben vom Wert der Vorausrechnung abgewichen. Für den Zeitpunkt 2030 wird eine Abweichung um je 1,0% und für den Zeitpunkt 2035 eine Abweichung von je 1,5% veranschlagt. Zudem werden die Werte auf 25 Einwohner gerundet.

- In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose wird demzufolge die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 mit rd. 27.257 Einwohnern, für das Jahr 2030 mit rd. 28.800 und für das Jahr 2035 mit rd. 30.300 Einwohnern angesetzt.
- In der oberen Variante der Prognose wird eine Einwohnerzahl für das Jahr 2025 von rd. 27.550 Einwohnern, für das Jahr 2030 von rd. 29.375 Einwohnern und für das Jahr 2035 von rd. 31.200 Einwohnern angenommen.

Abb. 8: Einwohnerentwicklung in der Stadt Remseck am Neckar 2005 bis 2020 (tatsächliche Entwicklung) sowie 2025, 2030 und 2035 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Remseck am Neckar, Reschl Stadtentwicklung, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung ist festzustellen, dass es im Hinblick auf die vielschichtigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs auf das Verbraucherverhalten derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der

Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- in der unteren Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -2,0% und eine Stagnation angenommen;
- in der oberen Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 ein jährlicher Anstieg um 1,0% angenommen.

Tab. 3: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2025	27.275	27.550
Einwohner 2030	28.800	29.375
Einwohner 2035	30.300	31.200
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2023 (p.a.)	-1,0%	-0,5%
Kaufkraftzuwachs 2023 - 2035 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2025 insgesamt	-2.0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2030 insgesamt	-2,0%	6,1%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2035 insgesamt	-2,0	11,6
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2021 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	7.456 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2020	7.308 €	7.530 €
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2025	7.308 €	7.914 €
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2035	7.308 €	8.318 €
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2021 in Mio. €	197,9	
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2025 in Mio. €	199,3	207,5
Änderung gegenüber 2021	0,7%	4,8%
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2030 in Mio. €	210	232
Änderung gegenüber 2021	6%	17%
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2035 in Mio. €	221	260
Änderung gegenüber 2021	12%	31%

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln; Stadt Remseck am Neckar; eigene Berechnungen

Da von zahlreichen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind insbesondere die in der oberen Variante getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Remseck am Neckar sind in Tab. 3 (s.o.) als Übersicht dargestellt. Das Kaufkraftpotenzial liegt demzufolge im Jahr 2030 um rd. 6% bis 17% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 210 und 232 Mio. €. Für das Jahr 2035 wird von einem Kaufkraftpotenzial von rd. 221 bis 260 Mio. € ausgegangen, entsprechend rd. 12% bis 31% über dem aktuellen Niveau.

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben[58]. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Remseck am Neckar aufzuzeigen.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen. D.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß.

[58] Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.
Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Remseck am Neckar erreicht werden würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Remseck am Neckar in den meisten Sortimenten zumindest geringfügig gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Demzufolge wird in der oberen Variante in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen. In der unteren Variante wird im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie vor dem Hintergrund der derzeitigen geringen Bindungsquote eine perspektivische Bindungsquote von 75% angesetzt. In den weiteren Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden - wiederum vor dem Hintergrund der niedrigen aktuellen Bindungsquoten - perspektivische Bindungsquoten in der unteren Variante von 50% und in der oberen Variante von 60% veranschlagt.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurde vor dem Hintergrund der derzeitigen sehr geringen Bindungsquoten in den meisten Sortimenten eine perspektivische Bindungsquote in der unteren Variante von 10% bzw. 15% (Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör) und in der oberen Variante von 20% angesetzt. In den Sortimentsbereichen Haus- und Heimtextilien sowie Foto/ Optik wurden aufgrund der derzeitigen etwas höheren Bindungsquoten perspektivische Bindungsquoten von 30% in der unteren Variante und von 33% in der oberen Variante veranschlagt, in den Sortimenten Möbel und Sonstiges aufgrund der

etwas höheren Bestandsbindungsquoten perspektivische Bindungsquoten von 50% bzw. 60% (untere bzw. obere Variante). In den Sortimentsbereichen Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren/ Bestecke und Elektro/ Leuchten, in den derzeit per Saldo etwas mehr als die Hälfte der Kaufkraft der Einwohner von Remseck am Neckar gebunden wird, werden perspektivische Bindungsquoten von 67% in der unteren Variante und von 75% in der oberen Variante veranschlagt. In den Sortimentsbereichen Teppiche, Bodenbeläge und baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente werden perspektivische Bindungsquoten von 150% sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante veranschlagt, gleichwohl die Bestandsbindungsquoten höher liegen.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2035 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Onlinehandels als derzeit erwartet o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden[59]. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen sollte es dabei nicht alleimiges Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Wesentlich hinsichtlich des Entwicklungsspielraumes ist zudem der Aspekt, wo vor dem Hin-

[59] Nach dem allgemeinen Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

tergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gesteigert werden können, wenn eine höhere bzw. hohe Identifikation mit Remseck am Neckar und insbesondere mit dem zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte", ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine gute funktionale Mischung - auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie - vor allem im zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" erreicht und in den anderen zentralen Versorgungsbereichen zumindest gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Remseck am Neckar prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe[60]. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

[60] In der Zwischenzeit, d.h. nach der Einzelhandelserhebung vom Oktober 2021 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

Der abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Remseck am Neckar der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentsspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025		2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	125	425	1.050	1.875	1.600	3.175
Drogerie/ Parfümerie	150	325	525	1.200	625	1.450
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	50	50	150	225	175	275
Blumen/ Zoo	50	125	250	500	300	625
kurzfristiger Bedarf	375	925	1.975	3.800	2.700	5.525
Bekleidung und Zubehör	75	200	275	750	350	925
Schuhe/ Lederwaren	25	50	50	175	50	200
Sport/ Freizeit	75	175	275	625	275	700
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	75	50	300	75	350
Bücher	25	50	75	150	75	175
GPK/ Geschenke/ Hausrat	25	100	200	450	250	600
Haus-/ Heimtextilien	25	50	100	175	125	225
mittelfristiger Bedarf	275	700	1.025	2.625	1.200	3.175
Uhren/ Schmuck	0	25	25	75	25	75
Foto/ Optik und Zubehör	25	25	50	100	75	125
Medien	25	75	125	275	125	300
Elektro/ Leuchten	25	100	150	350	200	475
Teppiche/ Bodenbeläge	---	---	---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	0	375	450	1.475	1.150	3.175
Möbel	475	775	1.650	2.750	1.850	3.325
Sonstiges	25	100	125	400	175	525
langfristiger Bedarf	575	1.475	2.575	5.425	3.600	8.000
Summe	1.225	3.100	5.575	11.850	7.500	16.700

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. 4 (s.o.) zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum in Quadratmetern Verkaufsfläche für die Stadt Remseck am Neckar für die **Entwicklungsprognose**.

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.225 bis 3.100 m². Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf rd. 5.585 bis 11.850 m², bis zum Jahr 2035 auf 7.500 bis 16.700 m². Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 31.325 m² einer Steigerung um rd. 18% bis 38%; eine Realisierung der bis 2035 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche einer Steigerung um rd. 24% bis 53%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - ein durchschnittliches Potenzial von rd. 625 bis 1.325 m² bis zum Jahr 2030 bzw. von rd. 525 bis 1.200 m² bis zum Jahr 2035.

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 1.525 bis 3.950 m² bis zum Jahr 2030 bzw. rd. 3.175 bis 7.975 m² bis zum Jahr 2035; vgl. Tab. A - 4), so zeigt sich, dass bis bezogen auf das Jahr 2030 etwa 70% und bezogen auf das Jahr 2035 etwa 55% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind.
Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure, insbesondere der Einzelhändler, liegenden Entwicklungen auf die mögliche Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**, vgl. Tab. 5), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030

- in der unteren Variante um knapp die Hälfte auf rd. 2.900 m² und
- in der oberen Variante um gut ein Drittel auf rd. 7.650 m²,

sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 9% bis 24% dar.

Bezogen auf den Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2035 reduziert sich dieser bei der Wettbewerbsprognose gegenüber der Entwicklungsprognose

- in der unteren Variante wiederum um knapp die Hälfte auf rd. 3.975 m² und
- in der oberen Variante um annähernd 30% auf rd. 12.025 m²,

wiederum sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies eine Steigerung um rd. 13% bis 38% dar.

O.g. Werte verdeutlichen die Abhängigkeit des Einzelhandels in Remseck am Neckar von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025		2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	125	25	750	500	1.925
Drogerie/ Parfümerie	100	250	375	975	450	1.225
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	25	50	125	200	125	225
Blumen/ Zoo	25	100	175	400	200	500
kurzfristiger Bedarf	150	525	700	2.325	1.275	3.875
Bekleidung und Zubehör	50	150	175	600	225	750
Schuhe/ Lederwaren	0	50	50	150	50	175
Sport/ Freizeit	75	150	250	550	250	625
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	0	75	25	250	50	300
Bücher	25	25	50	150	75	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0	75	75	300	125	450
Haus-/ Heimtextilien	0	25	50	125	75	175
mittelfristiger Bedarf	150	550	675	2.125	850	2.625
Uhren/ Schmuck	0	25	25	75	25	75
Foto/ Optik und Zubehör	0	25	25	75	50	100
Medien	25	75	100	250	125	275
Elektro/ Leuchten	0	50	50	225	100	350
Teppiche/ Bodenbeläge	---	---	---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	---	0	---	25	---	1.550
Möbel	375	650	1.275	2.275	1.450	2.775
Sonstiges	0	75	50	275	100	400
langfristiger Bedarf	400	900	1.525	3.200	1.850	5.525
Summe	700	1.975	2.900	7.650	3.975	12.025

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung des bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Remseck am Neckar derart erhöht, dass über die hier angenommenen perspektivischen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2030 von rd. 5.575 bis 11.850 m² bzw. bis zum Jahr 2035 von rd. 7.500 bis 16.700 m² auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, bis zum Jahr 2030 auf nur noch rd. 2.900 bis 7.650 m² bzw. bis zum Jahr 2035 auf nur noch 3.975 bis 12.025 m² - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.

Das Ergebnis der Prognose ist dabei lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs-, aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Bei der frühzeitigen Realisierung von deutlich mehr Verkaufsflächen sind Umsatzumverteilungen und ggf. wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand zu erwarten. Insbesondere eine kurzfristige Realisierung des bis zum Jahr 2035 prognostizierten Entwicklungsspielraums ist zu vermeiden.

Weiterhin ist zu beachten, dass insbesondere die Prognose bis 2035 aufgrund des sehr langen Zeitraums mit großen Unsicherheiten behaftet ist. Eine stetige Beobachtung der tatsächlichen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ist - auch vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und

des Ukrainekriegs auf das Verbraucherverhalten und die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten, branchenbezogenen Kaufkraft - erforderlich.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von nahezu bzw. mehr als einem Jahrzehnt - Zeithorizont 2030 bzw. 2035 - entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftabflüsse aus Remseck am Neckar reduziert bzw. die Kaufkraftzuflüsse nach Remseck am Neckar gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

Hinsichtlich der Bewertung des Prognoseergebnisses vor dem Hintergrund des Onlinehandels ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes im stationären Einzelhandel erwirtschaftet wird. Demzufolge ist die Bedeutung bzw. Erfordernis der räumlichen Steuerung unverändert hoch. Weiterhin ist anzumerken, dass die Bedeutung des Multichannels für den stationären Einzelhandel stetig wächst, wie der in den letzten gut zehn Jahren stetig steigende Umsatzanteil des eCommerce im stationären Einzelhandel zeigt.

Jedoch erzeugt eine häufig noch festzustellende mangelnde Digitalisierung im stationären Einzelhandel ein Frequenzdefizit, das die zentralen Versorgungsbereiche funktional und städtebaulich belastet. Gleichzeitig erzeugt der Onlinehandel einen Investitionsdruck insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel und verschärft damit die Nachfolgeproblematik weiter.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel, wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört sowie weiterer

Faktoren - u.a. der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs auf den stationären Einzelhandel - ist in den kommenden Jahren die Entwicklung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite zu beobachten: Derzeit lässt sich nicht vorhersehen, ob die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Stadt Remseck am Neckar sich langfristig an der Entwicklungsprognose oder an der Wettbewerbsprognose ausrichten. Bei kurzfristiger Betrachtung erscheint die Wettbewerbsprognose die wahrscheinlichere Variante.

Aufgrund des insgesamt geringen Entwicklungspotenzials sollten Neuansiedlungen sowie Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten entsprechend der Ziele (vgl. Kap. 6) und der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) erfolgen. Bei gezielter Stärkung wichtiger Standorte - insbesondere der "Neuen Mitte" - sind die Prognoseergebnisse hingegen von nachgeordneter Bedeutung.

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Soritmentsbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Remseck am Neckar insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen *Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion - "Neue Mitte"* sowie *Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur* zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten Standorten kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittel-

fristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird auf die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose eingegangen (vgl. Tab. 4, S. 72 sowie Tab. 5, S. 74).

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 150 bis 925 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2030 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 700 bis 3.800 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 beträgt der Spielraum rd. 1.275 bis 3.875 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).
Der Spielraum nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte möglichst wohnortnah realisiert und insbesondere als funktionaler Ankerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs "Neue Mitte" genutzt werden.

Von o.g. Entwicklungsspielraum entfallen bis zum Jahr **2025** maximal rd. 425 m² auf den Sortimentsbereich **Nahrungs-/ Genussmittel** und rd. 325 m² auf den Sortimentsbereich **Drogerie/ Parfümerie**. Dieser Entwicklungsspielraum ist - unter Berücksichtigung der Betreiber von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten derzeit üblicherweise realisierten (Mindest-)Verkaufsflächen - nicht für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb oder Drogeriemarkt nicht hinreichend.
Der Spielraum bis zum Jahr **2030** in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt bei maximal rd. 1.875 bzw. 1.200 m². Dieses Potenzial ist hinreichend für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb (ggf. auch für zwei kleine Lebensmittelbetriebe mit je rd. 800 m² Verkaufsfläche) sowie für ein bis maximal zwei zusätzliche Drogeriemärkte (letztere mit je rd. 700 m² Gesamtverkaufsfläche).
Bis zum Jahr **2035** beträgt der Spielraum in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie maximal rd. 3.175 bzw. 1.450 m². Dieses Potenzial ist hinreichend für drei zusätzliche Lebensmittelbetriebe (ggf. auch für vier kleine Lebensmittelbetriebe mit je rd. 900 m² Verkaufsfläche) sowie für maximal zwei zusätzliche Drogeriemärkte (ggf. auch drei Betriebe mit je bis zu 600 m² Gesamtverkaufsfläche).

In den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen sind bis zum Jahr 2025 nur geringe (maximale) Entwicklungsspielräume festzustellen. Die maximalen Spielräume bis zum Jahr 2030 bzw. bis zum Jahr 2035 in diesen Sortimentsbereichen sind für die Ansiedlung von Fachgeschäften mit entsprechendem Kernsortiment hinreichend.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 175 bis 825 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2030 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 825 bis 3.075 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 beträgt der Spielraum rd. 1.050 bis 3.675 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist bis zum Jahr **2025** jeweils nur ein geringer maximaler Spielraum festzustellen.
Bis zum Jahr **2030** sind in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit signifikante maximale Spielräume von rd. 750 bzw. 625 m² festzustellen. Auch der Gesamtbereich Medien, Elektro/ Leuchten weist mit insgesamt rd. 625 m² ein gewisses Potenzial auf.
Bis zum Jahr **2035** fallen die maximalen Spielräume in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit mit rd. 925 bzw. 700 m² nochmals deutlich höher aus. Dies gilt ebenfalls für den Gesamtbereich Medien, Elektro/ Leuchten mit insgesamt rd. 775 m².

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 375 bis 1.350 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2030 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 1.375 bis 4.975 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 beträgt der Spielraum rd. 1.650 bis 7.500 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).
Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung. Bei einer Ansiedlung außerhalb zentralen Versor-

gungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist jedoch auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist bis zum Jahr **2025** für den Sortimentsbereich Möbel ein Spielraum von maximal rd. 775 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente ein Spielraum von maximal rd. 375 m² festzustellen.
Bis zum Jahr **2030** beträgt der maximale Spielraum für den Sortimentsbereich Möbel maximal rd. 2.750 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente rd. 1.475 m².
Bis zum Jahr **2035** liegt der maximale Spielraum für den Sortimentsbereich Möbel bei maximal rd. 3.325 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente rd. 3.175 m².
Die ermittelten sortimentsbereichsweisen Spielräume liegen damit zu allen Prognosezeitpunkten deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen von Betreibern von Baumärkten bzw. Möbelhäusern.

Die differenzierten Prognoseergebnisse zeigen, dass ab dem Prognosezeitpunkt 2030 ein signifikantes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation - bezogen auf die Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - besteht. Dies gilt jedoch nur im Fall einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht ebenfalls ab dem Prognosezeitpunkt 2030 bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein signifikanter Entwicklungsspielraum insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" zur Verfügung. Dies betrifft insbesondere die Sortimentsbereiche Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit und den Gesamtbereich Medien, Elektro/ Leuchten.

Hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass alle ermittelten Spielräume deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Baumärkten bzw. Möbelhäusern liegen.

8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.
Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Remseck am Neckar abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2013 auf Grundlage der Bestandserfassung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der Ziele (Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2), **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vgl. Kap. 8.3.1). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Darüber hinaus werden, abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse, Empfehlungen zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.5).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 8.4). Aufgrund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

8.1 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nah-

versorgungsrelevanten[61], sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet[62]. Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist sowie auch die Vorgaben des Regionalplans der Region Stuttgart (vgl. Kap. 2.3.1.4), bilden dabei Grundlagen, die je nach örtlicher Situation zu konkretisieren sind.

8.1.1 Kriterien

Der folgende Kriterienkatalog, der sich aufgrund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat und grundsätzlich den im Regionalplan der Region Stuttgart enthaltenen Kriterien entspricht[63], wurde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

---

[61] Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

[62] Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

[63] Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.5 (G), S. 135 ff..

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Remseck am Neckar

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Remseck am Neckar zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem zentralen Versorgungsbereich zuzuführen[64].

In Abb. 9 und Abb. 10 sind nur die Sortimente aufgeführt, die im Rahmen der Erhebung des Einzelhandels in Remseck am Neckar (vgl. Kap. 3.1) in signifikantem Maße festgestellt werden konnten. In der Sortimentsliste für Remseck am Neckar in Tab. 6 sind dagegen alle grundsätzlich möglichen Sortimente aufgeführt.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

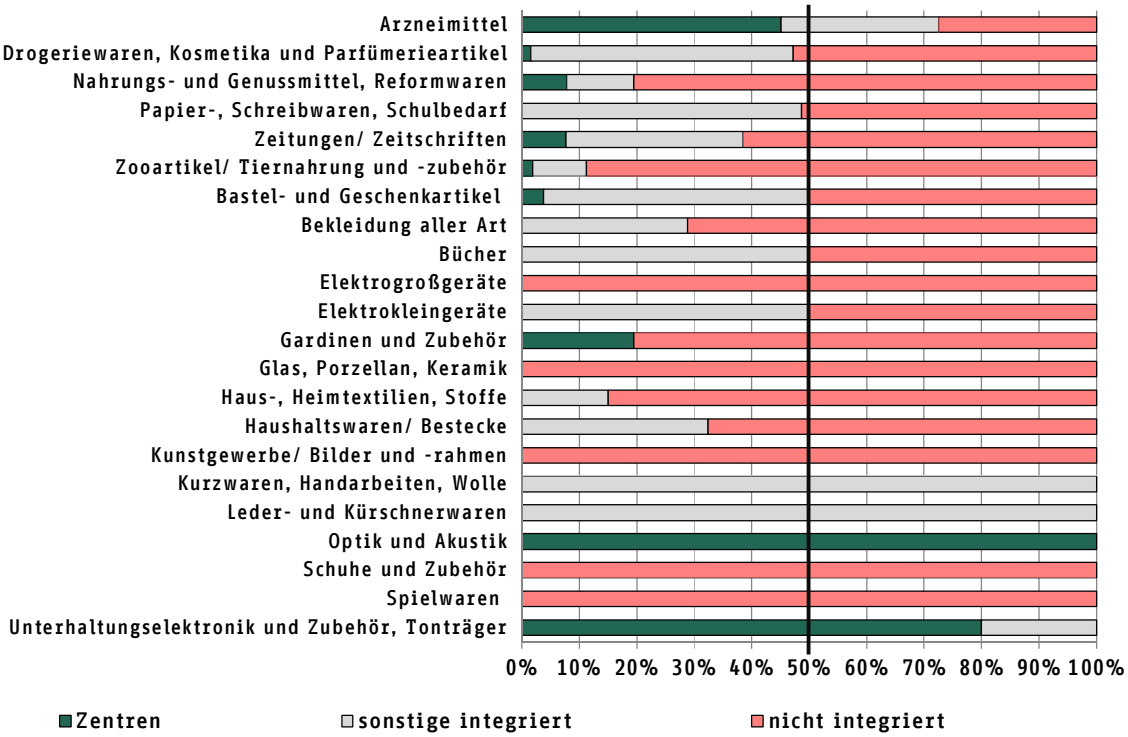
In Abb. 9 wird die Verkaufsflächenverteilung der bisher zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Remseck am Neckar gezeigt.

Es wird deutlich, dass der Großteil der klassischen zentrenrelevanten Sortimente überwiegend bzw. teilweise fast ausschließlich an nicht integrierten Standorten anstatt in den Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) angeboten werden. Darunter insbesondere auch die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren, die

[64] Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

eine besondere Nahversorgungsrelevanz besitzen sowie auch klassische innerstädtische Leitsortimente wie Bekleidung aller Art, Schuhe und Zubehör oder Spielwaren.

Abb. 9: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021

Folgende Sortimente werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Grund-/ Nahversorgungsfunktion sowie allgemeiner Kriterien entgegen ihrer derzeitigen räumlichen Verteilung nach Standorttypen als nahversorgungsrelevant eingestuft:

- Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel,
- Nahrungs-/ Genussmittel,
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf,
- Zeitungen/ Zeitschriften,
- Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör.

Drogeriewaren, Nahrungs-/ Genussmittel sowie **Zeitungen/ Zeitschriften** werden häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - und meist regelmäßig nachgefragt. Nahrungs-/ Genussmittel sowie Drogeriewaren stellen zudem wichtige Frequenzbringer zentraler Versorgungsbereiche dar. Zeitungen/ Zeitschriften tragen zur Vervollständigung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in den Zentren bei. Weiterhin

bedürfen sie einer zentralen Lage, weil sie auf Frequenz angewiesen sind, und können vom Kunden leicht mitgenommen werden. Somit sind diese Sortimente den nahversorgungs- und damit auch den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen.
Die Sortimente **(Schnitt-)Blumen** und **Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör** sollten als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da sie nicht unwesentliches Ergänzungssortiment von Lebensmittelbetrieben und teilweise auch von Drogeriemärkten darstellen. Zudem besteht auch hier zu einem hohen Anteil eine regelmäßige - d.h. tägliche oder wöchentliche - Nachfrage. (Zooartikel, lebende Tiere und Tiermöbel sind hingegen wegen ihres höheren Flächenbedarfs - u.a. Tierschutzauflagen - in der Regel als nicht zentrenrelevant einzuordnen.)
Weiterhin werden **Arzneimittel** als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, da dieses für alle Bevölkerungsgruppen unabhängig von ihren Mobilitätsmöglichkeiten bzw. -einschränkungen erreicht werden sollte. Apotheken stehen i.d.R. in engen räumlichen Zusammenhang mit medizinischen Angeboten, die ebenfalls für alle Bevölkerungsgruppen - d.h. auch für ÖPNV-Nutzer, Fußgänger und Radfahrer - erreichbar sein sollten.

Aufgrund ihrer zentrenprägenden Funktion und/ oder Erfüllung entsprechender allgemeiner Kriterien werden folgende Sortimente entgegen ihrer derzeitigen räumlichen Verteilung als zentrenrelevant eingestuft:

- Bastel- und Geschenkartikel,
- Bekleidung aller Art und Zubehör,
- Bücher,
- Elektrokleingeräte,
- Gardinen und Zubehör,
- Glas/ Porzellan/ Keramik,
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe,
- Haushaltswaren/ Bestecke,
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Leder- und Kürschnerwaren,
- Spielwaren.

Die Sortimente **Bekleidung aller Art und Zubehör** sowie **Schuhe** stellen i.d.R. die Leitsortimente innerstädtischer zentraler Versorgungsbereiche dar und dienen als Magnetbetriebe und Frequenzbringer für weitere Nutzungen. Sie sind daher unverzichtbar für die Funktionsfähigkeit der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche - eine Funktion die in Remseck der "Neuen Mitte" zukommen soll - und sollen daher entgegen ihrer rechnerischen Verteilung als zentrenrelevant eingestuft werden.

Auch **Bücher, Glas/ Porzellan/ Keramik, Bastel- und Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren/ Bestecke, Leder- und Kürschnerwaren** sowie **Spielwaren** weisen eine besondere Innenstadtprägung auf und sind wichtig für einen attraktiven Branchenmix, benötigen jedoch i.d.R. auch andere Frequenzbringer, um ein entsprechendes Absatzpotenzial erreichen zu können. Zudem handelt es sich um typische Handtaschensortimente, die gleich mitgenommen werden können.

Elektrokleingeräte und **Gardinen und Zubehör** zählen zwar nicht unbedingt zum sogenannten Handtaschensortiment. Sie tragen jedoch ebenfalls zu einem attraktiven Branchenmix bei und sollten deshalb als zentrenrelevant eingestuft werden.

Das Sortiment **Kunstgewerbe, Bilder und -rahmen** ist ebenfalls zentrenprägend, da es - häufig in Galerien angeboten - auf Frequenz angewiesen ist.

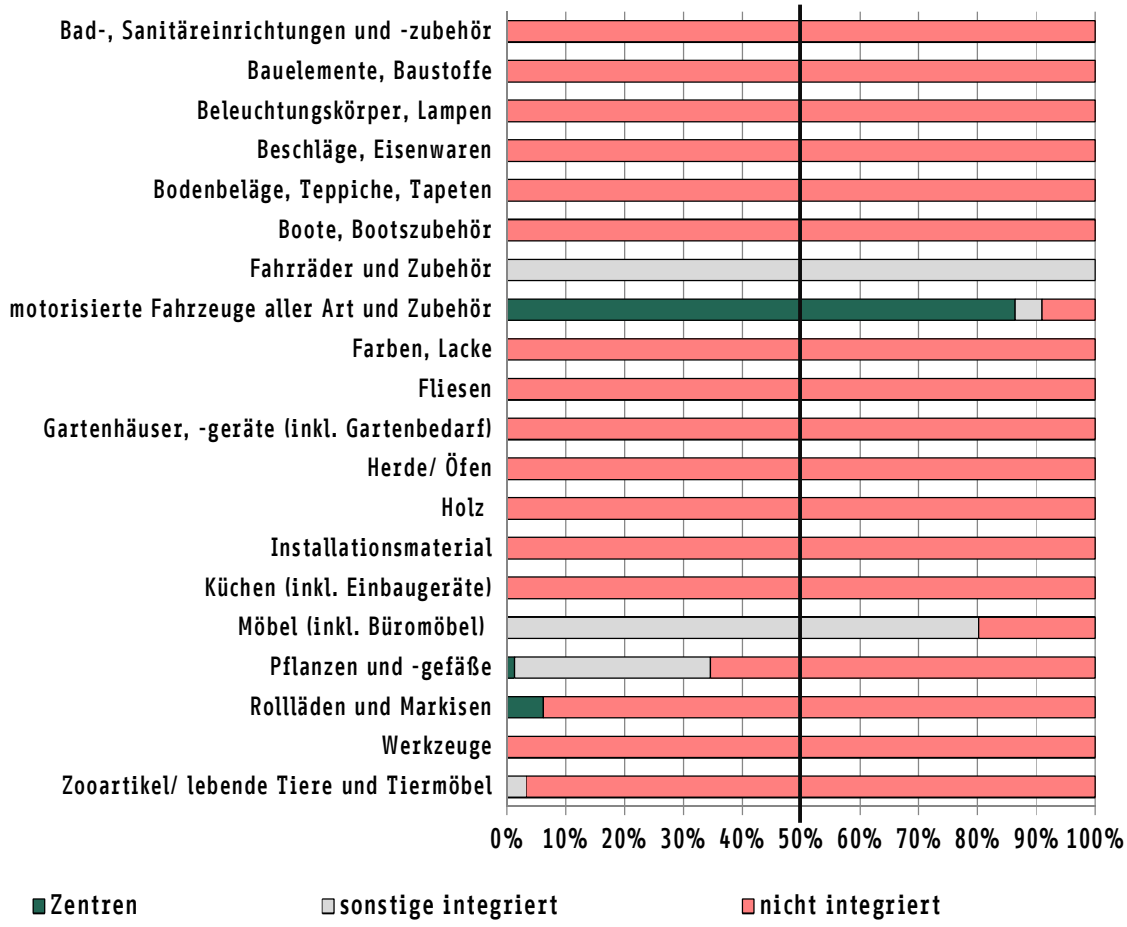
Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 10 zeigt die Verkaufsflächenverteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Remseck am Neckar. Dabei ist festzustellen, dass mit Ausnahme von motorisierten Fahrzeugen aller Art und Zubehör alle bisherigen nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Eine andere Einstufung eines dieser Sortimente ist demzufolge nicht sinnvoll oder erforderlich.

Fahrräder und Zubehör und **Möbel (inkl. Büromöbel)** werden überwiegend an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Da beide Sortimente in Remseck am Neckar nicht zentrenprägend sind, sollte die bisherige Einstufung als nicht zentrenrelevant beibehalten werden. Bei Fahrrädern und Zubehör ist dabei auch die in den letzten Jahren erfolgte hohe Diversifizierung des Angebotes - Stichworte E-Bikes bzw. Pedelecs - und der dadurch gestiegene Platzbedarf für ein umfassendes Angebot zu berücksichtigen.

Elektrogroßgeräte waren bisher als zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund der räumlichen Verteilung und der Beschaffenheit, die i.d.R. einen Pkw-Transport erfordert, werden Elektrogroßgeräte zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft. Zudem wird dieses Sortiment auch in der Sortimentsliste des Regionalplans Region Stuttgart als nicht zentrenrelevant eingestuft. Um Abgrenzungsprobleme gegenüber Elektrokleingeräten zu vermeiden (ein Staubsauger ist beispielsweise kein Elektrogroßgerät), wird dieses Sortiment durch die Ergänzung "weiße Ware" näher bestimmt.

Abb. 10: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021

8.1.3 Sortimentsliste

Nachfolgend wird die Sortimentsliste Remseck am Neckar mit den aus gutachterlicher erforderlichen bzw. sinnhaften Änderungen/ Anpassungen gegenüber der bisherigen Sortimentsliste dargestellt (vgl. Tab. 6). Diese wurde auf Basis der räumli-

chen Verteilung des Angebotes und der in Kap. 8.1.1 genannten allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenzierte Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der Einwohner mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gerecht wird (vgl. Kap. 8.2.1).

Neben den o.g. Anpassungen der bisherigen Liste werden folgende Änderungen vorgenommen:
Kosmetika und Parfümerieartikel werden mit Drogeriewaren zusammengefasst, da eine exakte Differenzierung bzw. eine Zuordnung einzelner Artikel nicht sinnhaft erfolgen kann.
Reformwaren werden dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zugeordnet.
Babyausstattung und **Briefmarken** entfallen, da die Zuordnung zu anderen Sortimenten möglich ist.
Campingartikel werden Sportartikeln zugeordnet.
Nähmaschinen werden Elektrokleingeräten zugeordnet.
Das Sortiment **Leder- und Kürschnerwaren** wird zur Klarstellung in "Lederwaren, Taschen, Koffer und Reisegepäck" umbenannt.
Musikalien werden in "Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör" umbenannt.
Tonträger werden "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger" zugeordnet.
Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wird in "Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör" umbenannt.
Das Sortiment **Herde und Öfen** wird zur Klarstellung in "Kamine, (Kachel-)Öfen" umbenannt.
Gartenhäuser, -geräte werden in "Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte" umbenannt.
Matratzen wurden bislang nicht separat aufgeführt; sie werden zukünftig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Tab. 6: Künftige Remsecker Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art und Zubehör • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör • Elektroartikel • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck • Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sport(groß)geräte, Campingartikel • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte (weiße Ware) • Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör	

Quelle: eigene Darstellung

Die Sortimentsliste unterliegt grundsätzlich dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderats; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

8.2 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Für die Stadt Remseck am Neckar ergibt sich bis 2035 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 7.500 bis 16.700 m² (vgl. Kap. 7.2). Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen davon rd. 2.700 bis 5.525 m² und auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente 1.425 bis 3.675 m². In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit bei positiver Kaufkraftentwicklung signifikante Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung in Remseck am Neckar.
Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 6 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.

Bei einer Entwicklung nach der Wettbewerbsprognose (z.B. aufgrund eines nicht vorhersehbaren Einbruchs der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. der Verbrauchsausgaben im Einzelhandel,, wie derzeit aufgrund der hohen Energiekosten und Inflation) reduziert sich der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2035 zwar deutlich auf 1.275 bis 3.875 m² bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und rd. 1.050 bis 3.075 m² bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. ebenfalls Kap. 7.2). Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Remseck am Neckar geben wird. Vor dem Hintergrund dieses geringeren Entwicklungsspielraums wäre es jedoch umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der in Kap. 6 formulierten Ziele beitragen.

In Tab. 7 ist in einem Standortkatalog zusammenfassend dargestellt, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt werden können. Die Differenzierung erfolgt nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben. Im Folgenden werden die Inhalte des Standortkatalogs in Form von Grundsätzen näher erläutert.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen und zur Entwicklung einer "Neuen Mitte"

für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung der Stadt Remseck großflächiger Einzelhandel prinzipiell nur im Rahmen der Grundversorgung - Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 90% Verkaufsflächenanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Getränken sowie Drogerieartikeln - raumordnerisch zulässig sind[65].

Tab. 7: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	groß-flächig
ZVB Neue Mitte						
ZVB Aldingen, Pattonville		LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension	standort-gerechte Dimension			
Ortskerne/ sonst. integrierter Standort	standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension	standort-gerechte Dimension			
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		max. 3% zentrenre-levante Randsort., max. 350 m²	
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an EH-geprägten Standor-ten; max. 3% zentrenrel. Rand-sort., max. 350 m²	

entspricht grundsätzlich dem Konzept
ggf. konzeptkonform nach Prüfung
gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
vorrangig an durch Einzelhandel geprägten Standorten
widerspricht dem Konzept grundsätzlich

Quelle: eigene Darstellung

[65] Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z Abs. 4).

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

<u>zentrenrelevante</u> Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

a) zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte":

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig, unter Beachtung der landes-/ regionalplanerischen Vorgaben ggf. auch großflächig
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch großflächig

b) Zentrale Versorgungsbereiche Aldingen und Pattonville:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig

c) **Ausnahme** Ortskerne und sonstige integrierte Lagen:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig unter Berücksichtigung der landes-/ regionalplanerischen Ziele zulässig
- sonstige zentrenrelevante Sortimente zur Gebietsversorgung (standortgerechte Dimensionierung) zulässig, vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen

d) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente entsprechend den Ausführungen im Regionalplan Region Stuttgart[66] nur als Randsortimente bis max. 3% der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt max. 350 m² Verkaufsfläche zulässig

[66] Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 6) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten perspektivischen **zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte"** angesiedelt werden (vgl. Kap. 8.3.1)[67]. Dies wird sowohl für großflächige Betriebe - soweit die jeweilige Ansiedlung mit den entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist - als auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit[68] vorgeschlagen. Damit soll, auch unter Berücksichtigung eingeschränkter Entwicklungs-/ Erweiterungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Aldingen und Pattonville, ein zentraler Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion geschaffen werden.

In den **zentralen Versorgungsbereichen Aldingen** und **Pattonville** sind nicht großflächige Betriebe bei standortgerechter Dimensionierung[69] regelmäßig zulässig. Im Hinblick auf die wohnungsnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sind Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.

In den **Ortskernen** und an **sonstigen integrierten Standorten** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden[70]. Ausnahmsweise können Läden zur Gebietsversorgung (bei standortgerechter Dimensionierung) zugelassen werden. Im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung kann geprüft werden, ob Lebensmittelbetriebe in den Ortskernen und an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise auch großflächig zugelassen werden können,

---

[67] An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechendem Kernsortiment zu verstehen.

[68] Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 , 4 C 8.05 vom 24.11.2005.

[69] Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Nahversorgung dienen und sich somit in ihrer Dimensionierung an die im Nahbereich, wohnenden Einwohnern orientieren (Gebietsbezug): Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² versorgt rein rechnerisch - in Abhängigkeit u.a. der Betriebsform und des Betreibers - rd. 2.000 bis 2.500 Einwohner. Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen; eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

[70] Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

sofern sie standortgerecht dimensioniert sind/ der Gebietsversorgung dienen und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entsprechen.
Zu prüfen ist dabei auch die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 6 formulierten Zielen, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte".

Mit Hilfe der in Tab. 8 dargestellte Werte können Anfragen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung dem Grunde nach beantwortet werden[71]. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können. Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe Worst-Case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern (mindestens) die durchschnittliche spezifische Leistungsfähigkeit eines Betreibers bzw. einer Betriebsform oder die durchschnittlichen sortimentsbezogenen Produktivitäten des Einzelhandels in Remseck am Neckar abbilden. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen, die eigentlich zur Wirtschaftlichkeitsermittlung eines Vorhabens dien(t)en, sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen oftmals ungeeignet (vgl. dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE).

[71] Beispielsweise zeigt Tab. 8, dass ein Sportgeschäft mit 100 m² Verkaufsfläche rechnerisch 1.200 Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft rechnerisch 11.000 Einwohner versorgt.

Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

Sortimente	je 100 m² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	250
Lebensmittelhandwerk[1)]	1.250
Drogerie/ Parfümerie	1.500
Apotheke[1)]	4.500
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	5.000
Blumen/ Zoo	1.800
Bekleidung und Zubehör	500
Schuhe, Lederwaren	2.750
Sport/ Freizeit	1.200
Spielwaren	1.500
Bücher	4.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.650
Haus-/ Heimtextilien	2.250
Uhren/ Schmuck	11.000
Foto/ Optik	5.000
Medien	2.250
Elektro/ Leuchten	2.000

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

[1)]: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; www.handelsdaten.de; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

An **nicht integrierten Standorten** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben in der

Summe auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bei insgesamt maximal 350 m² zu beschränken[72].

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte eine maximale Verkaufsflächenobergrenze nicht nur für die Gesamtheit der zentrenrelevanten Sortimente, sondern für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte Lagen und nicht integrierte Lagen)

- vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten
- in den zentralen Versorgungsbereichen Flächenverfügbarkeit beachten
- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.
- Prognoseergebnis berücksichtigen
- max. 3% bzw. 350 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Für **großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten. Entsprechende Betriebe sollen vorrangig an den bereits durch einzelhandelsgeprägten, nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, um

- den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen und

[72] Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

- das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Flächenpotenziale zur Stärkung der jeweiligen Versorgungsfunktion - zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte" für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und zentrale Versorgungsbereiche Aldingen und Pattonville für nahversorgungsrelevante Sortimente - genutzt werden.

Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Gewerbliche Flächen sollten nicht für Einzelhandel, sondern für die eigentliche Zielgruppe - für Handwerk und produzierendes Gewerbe- bereitgestellt werden. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern und diesen in denjenigen Gebieten auch nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, in denen Einzelhandel bisher nicht oder nur untergeordnet angesiedelt ist.

Ausnahme: "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch nahversorgungs- oder sonstige zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

8.3 Räumliche Entwicklungsoptionen

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Remseck am Neckar wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an nicht integrierten Standorten festgestellt (vgl. Kap. 5), die gesamtstädtisch Versorgungsfunktion übernehmen. Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für lebendige Zentren unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielen (vgl. Kap. 6) auf dem zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" als Zentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion liegen.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab in der langfristigen Prognose bis 2035 in der oberen Variante der Entwicklungsprognose ein Gesamtpotenzial von bis zu 17.075 m² (vgl. Kap. 7.2). Damit sind - wenngleich in einigen Sortimenten eher geringe - quantitative Entwicklungsspieleräume vorhanden. Diese sollten entsprechend den o.g. Zielen vor allem für die Entwicklung der "Neuen Mitte" genutzt werden, da auch die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche aufgrund eingeschränkter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten keine entsprechenden Potenziale bieten. Im Gutachten "Neue Mitte" Remseck am Neckar - Funktionale Standortbestimmung[73] wurde bereits dargelegt, dass eine entsprechende Entwicklung für eine städtebaulich-funktionale und identitätsstiftende Stärkung von Remseck am Neckar möglich und sinnvoll ist.

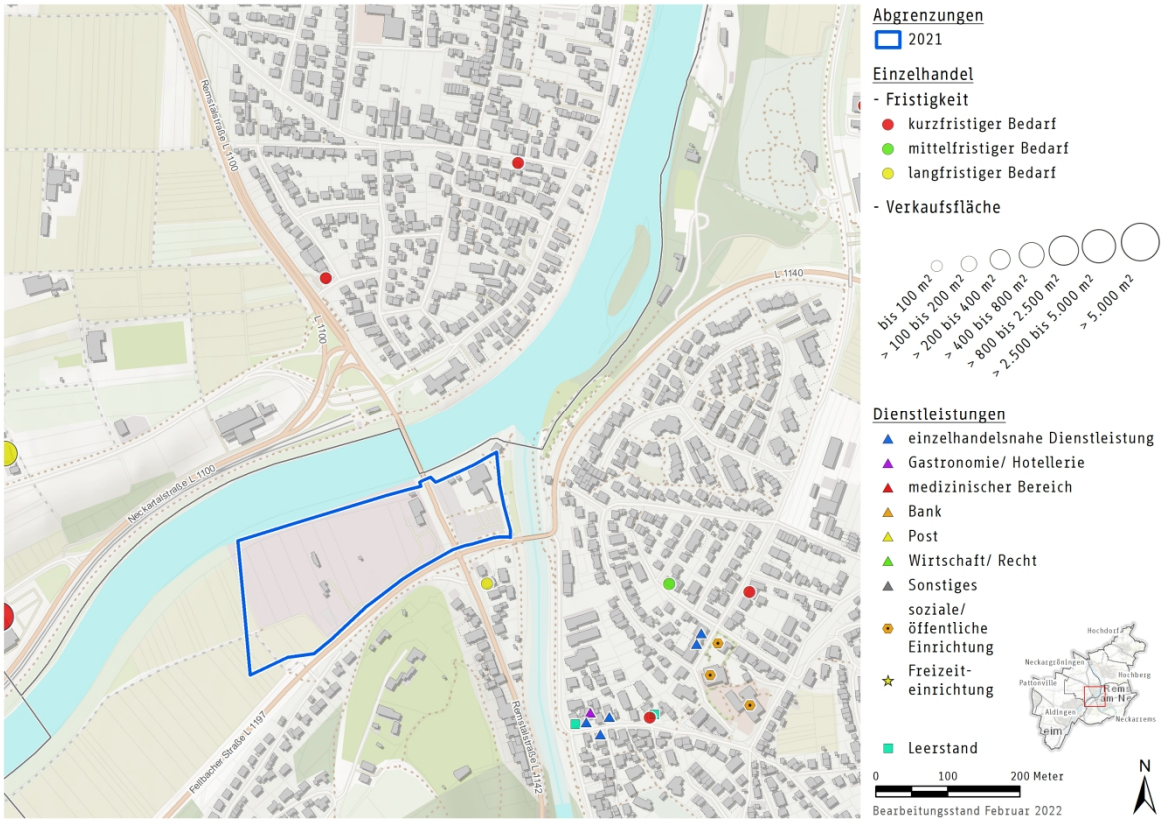
[73] Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: "Neue Mitte" Remseck am Neckar - Funktionale Standortbestimmung, Lörrach, 2009.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte" (Perspektive)

Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte"

Die "Neue Mitte" soll als Verbindung der beiden Wohnsiedlungsbereiche der Stadtteile Neckargröningen und Neckarrems in geringer Entfernung zu Aldingen entstehen. Aus dieser zentralen Lage resultiert eine gute Erreichbarkeit für den Großteil der Bevölkerung der Stadt Remseck am Neckar und die Möglichkeit zur Entwicklung eines Zentrums mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion.

Karte 11: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte"



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 2011. Der perspektivische zentrale Versorgungsbereich umfasst den Bereich südlich des Neckars bis zur Fellbacher Straße und erstreckt sich westlich und östlich der Remstalstraße (vgl. Karte 11). In dem Bereich östlich der Remstalstraße befinden sich mit dem Gebäudekomplex KUBUS, Stadthalle und Rathaus bereits wichtige öffentliche Einrichtungen sowie ein gestalteter Marktplatz. Westlich davon sind in

einem zweiten Bauabschnitt neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen vor allem auch gewerbliche Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Funktionale und städtebauliche Entwicklung

Neben der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion soll der zentrale Versorgungsbereich "Neue Mitte" insbesondere für die Stadtteile Neckargröningen und Neckarrems eine Grund-/ Nahversorgungsfunktion übernehmen. Daher sollten entsprechende Nahversorgungsangebote geschaffen werden. Mit einem ggf. auch großflächigen Lebensmittelbetrieb sowie einem Drogeriemarkt kann einerseits in dieser Hinsicht ein wesentlicher Beitrag zur fußläufigen Versorgung der angrenzenden Stadtteile sowie der zusätzlichen Wohnbevölkerung im Bereich der "Neuen Mitte" selber geleistet werden. Gleichzeitig können dadurch andererseits Magnetbetriebe angesiedelt werden, die hinsichtlich einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion für ein attraktives Angebot und für eine hohe Frequenz und damit ein lebendiges Zentrum sorgen können. Nach der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2) bestehen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel (Lebensmittelmarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche) und Drogerie/ Parfümerie (Drogeriemarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche) ausreichende Entwicklungsspielräume, die auch den Anforderungen der Betreiber von Lebensmittel- und Drogeriemärkten entsprechen. Weiterhin besteht für weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. eine Apotheke, einen Blumenladen oder ein kioskähnliches Geschäft mit u.a. Zeitungen/ Zeitschriften ein Potenzial von insgesamt rd. 300 bis 400 m² Verkaufsfläche.

Für einen vollständigen Angebotsmix und ein vielfältiges Einzelhandelsangebot sind neben Nahversorgungsangeboten insbesondere auch sonstige zentrenrelevante Angebote im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wichtig. Vor dem Hintergrund der niedrigen Bindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich (vgl. Kap. 3.3) erscheint eine entsprechende Entwicklung zur Versorgung der eigenen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der nicht bestehenden zentralörtlichen Funktion der Stadt Remseck am Neckar, erforderlich. Entsprechend dem Prognoseergebnis (vgl. Kap. 7.2.2) in Abhängigkeit von Prognoseszenario und -variante besteht bei einem Planungshorizont 2030 bis 2035 ein Entwicklungsspielraum von rd. 825 bis 3.675 m² Verkaufsfläche (untere Variante Wettbewerbsprognose/ obere Variante

Entwicklungsprognose), sofern Ansiedlungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nahezu vollständig im zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" erfolgen. Neben einem vielfältigen Einzelhandelsangebot ist für einen lebendigen zentralen Versorgungsbereich eine hohe Nutzungsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen sowie auch Wohnen von Bedeutung. Vor dem Hintergrund der Ziele und für eine hohe Passantenfrequenz sollten die Nutzungen in hoher funktionaler Dichte und mit einer kompakten Struktur realisiert werden.

Wichtig ist bei der Realisierung, durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und des öffentlichen Raumes mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die Lage am Wasser sollte dabei für eine hohe Attraktivität genutzt werden. Zur Begegnung der Folgen des Klimawandels sowie auch für eine hohe Aufenthaltsqualität sind Elemente zur Begrünung mit einzubeziehen.

8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Aldingen

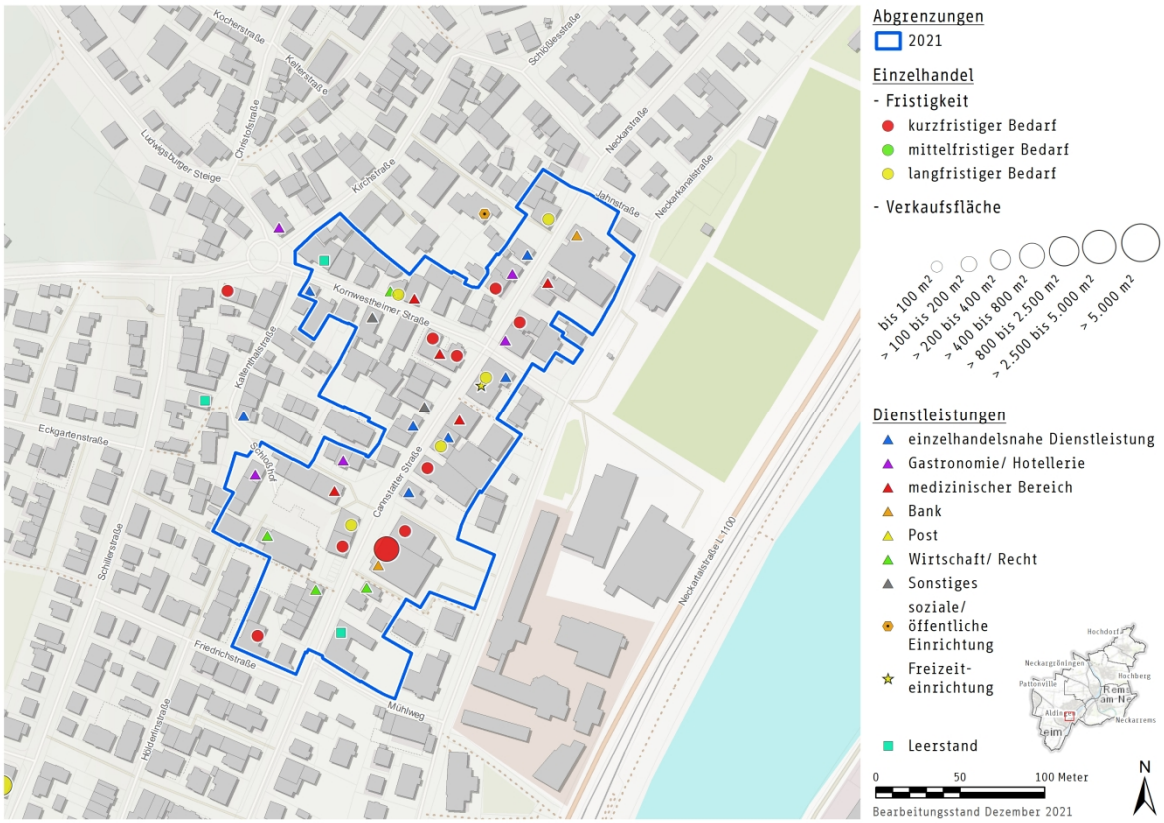
Die Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Aldingen hat ergeben, dass sich das vorhandene Einzelhandelsangebot vor allem auf die Nahversorgung beschränkt (vgl. Kap. 4.2). Dabei weist der bestehende Supermarkt eine vergleichsweise kleine Gesamtverkaufsfläche auf, ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden. Insgesamt besteht lediglich ein geringfügiges Einzelhandelsangebot. Größere Flächenpotenziale, die Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe ermöglichen, konnten nicht festgestellt werden.

Vorrangig sollte daher die Erhaltung und die Stärkung des Zentrums als Nahversorgungszentrum verfolgt werden. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht dabei weitestgehend der bisherigen Abgrenzung von 2013 (vgl. Karte 12). Eine weitere räumliche Ausdehnung der Abgrenzung sollte vermieden werden, um die kompakte Struktur zu erhalten und auch zukünftig eine möglichst hohe Nutzungsdichte zu ermöglichen.

Zur Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion sollte eine Modernisierung und ggf. Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes als wichti-

ger Frequenzbringer im Zentrum angestrebt werden. Die ergänzenden Nahversorgungsangebote mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks und des Hofladens gilt es zu erhalten. Wenngleich sich die Entwicklung im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente vor allem auf die "Neue Mitte" konzentrieren sollte, können in gewissem Umfang auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches zur Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Weiterhin sollte auch das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot als wichtige Zentrenfunktionen für ein insgesamt attraktives Angebot weiter ausgebaut werden.

Karte 12: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die insgesamt gute Gestaltung des öffentlichen Raumes sollte erhalten und weiter ausgebaut werden. Durch die Schaffung von Verweilmöglichkeiten kann die Aufenthaltsqualität verbessert und die Treffpunktfunktion des Zentrums gestärkt werden. Dazu beitragen kann z.B. die Aufwertung und Modernisierung des Platzbereiches Cannstatter Straße/ Am Schlosshof durch Begrünung oder Modernisierung der Möblierung. Durch die Einbeziehung des rückwärtig gelegenen Schlosshofes durch eine

verbesserte Lesbarkeit der Anbindung an die Cannstatter Straße könnte ein zusätzlicher Aufenthaltsbereich geschaffen werden. Durch z.B. eine Reduzierung der Stellplätze auf dem Schlosshof könnte ein Raum für attraktive Außengastronomie geschaffen werden, der vor der Verkehrsbelastung der Cannstatter Straße geschützt ist.

8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Pattonville

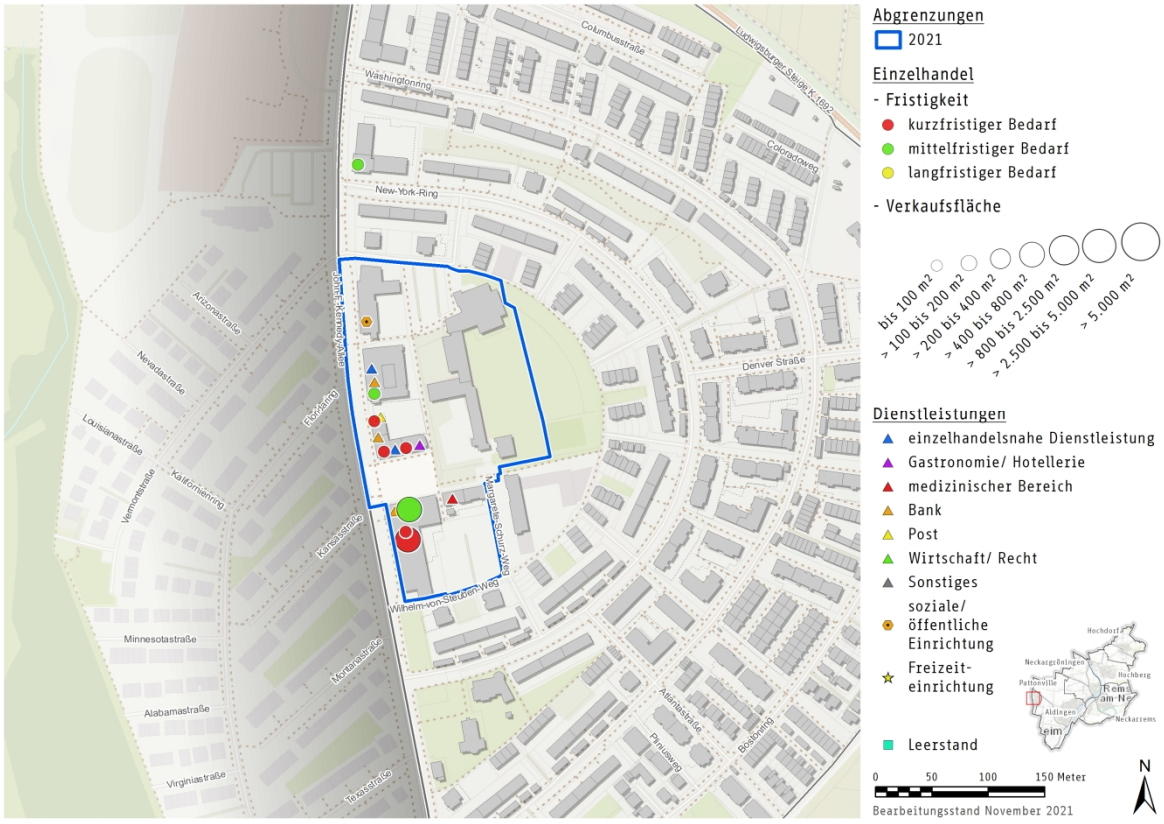
Die Stärken-Schwächen-Analyse hat auch für den zentralen Versorgungsbereich Pattonville gezeigt, dass der Schwerpunkt auf der Grund-/ Nahversorgung liegt (vgl. Kap, 4.3). Insgesamt ist, vor allem auf die Anzahl der Betriebe, lediglich ein geringfügiges Einzelhandelsangebot vorhanden. Größere Flächenpotenziale für eine funktionale Stärkung des Zentrums konnten nicht festgestellt werden. Der Schwerpunkt für die künftige Entwicklung sollte entsprechend auf der Erhaltung und nach Möglichkeit auch Stärkung der Nahversorgungsfunktion liegen.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht weitestgehend der Abgrenzung des bisherigen Ortskerns, erweitert um die unmittelbar angrenzenden Flächen mit u.a. einem Lebensmitteldiscounter (vgl. Karte 13). Eine weitere räumliche Ausdehnung der Abgrenzung sollte vermieden werden, um die kompakte Struktur zu erhalten und auch zukünftig eine möglichst hohe Nutzungsdichte zu ermöglichen.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollte der bestehende Lebensmitteldiscounter, der eine wichtige Funktion als Frequenzbringer übernimmt, erhalten werden. Auch der Wochenmarkt stellt einen wichtigen zu erhaltenden Anziehungspunkt dar und übernimmt eine Treffpunktfunktion. Zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion können kleinteilige ergänzende Nahversorgungsangebote beitragen. Zudem gilt es die gute Funktionsmischung mit den ergänzenden Zentrumsfunktionen wie öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungsangeboten und Gastronomie zu erhalten und weiter auszubauen.
Die insgesamt hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes bietet eine gute Ausgangslage und sollte für eine gute Aufenthaltsqualität erhalten werden. Der großzügig gestaltete Martin-Luther-King-Platz bietet gute Voraussetzungen, z.B.

durch Veranstaltungen und Aktivitäten zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt beizutragen.

Karte 13: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.4 Ortskerne

Die weitere Einzelhandelsentwicklung sollte sich künftig auf die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere auf die "Neue Mitte" beziehen. Ergänzende Angebote in den Ortskernen sollen jedoch bei standortgerechter Dimensionierung nicht ausgeschlossen werden, sofern ein Gebietsbezug besteht.

8.3.5 Nahversorgung

Wie in Kap. 5.3 beschrieben, stellt sich die räumliche Nahversorgungssituation in Remseck am Neckar sehr unterschiedlich dar. Während in Pattonville eine gute und in Aldingen eine zufriedenstellende Nahversorgungssituation mit vergleichsweise hohen Nahversorgungsanteilen aufgrund von Lebensmittelangeboten im fußläufigen Einzugsbereich der Wohnbevölkerung besteht, können sich in den übrigen Stadttei-

len allenfalls sehr geringe Teile der Bevölkerung zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen. Rein quantitativ besteht aufgrund der Angebotssituation an den nicht integrierten Standorten Neckarstraße in Aldingen und Neckarzentrum in Hochberg bei hohen Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine rechnerische Vollversorgung. In den weiteren Stadtteilen sind hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die genannten Standorte binden einen hohen Teil der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, tragen jedoch nur in geringem Umfang zu einer fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung bei.

Eine Verbesserung der bestehenden Nahversorgung erscheint jedoch in Anbetracht

- der Einwohnerzahlen ohne und mit geplanter Wohnbauentwicklungen in den fußläufig unterversorgten Bereichen (vgl. Karte 9, S. 55) und
- der Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose (rechnerisches Potenzial für bis zu einen Lebensmittelbetrieb bis 2030 bzw. für bis zu drei Lebensmittelbetriebe bis 2035, vgl. Kap. 7.2[74])

grundsätzlich möglich. Im Fokus zukünftiger Entwicklungen im Bereich der Nahversorgung sollten die Ziele ***Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion - "Neue Mitte"*** sowie ***Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur*** (vgl. Kap. 6) stehen. Demzufolge ist hinsichtlich der Entwicklung von Lebensmittelbetrieben und Drogeriemärkten folgende Abstufung zu berücksichtigen:

1. Priorität: Realisierung einer starken "Neuen Mitte"

Mit oberster Priorität soll im Zuge der Realisierung des zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte" ein Lebensmittelbetrieb als wesentlicher Magnetbetrieb und Frequenzbringer angesiedelt werden. Dieser würde auch die fußläufige Nahversorgung in den Stadtteilen Neckargröningen und Neckarrems verbessern. Als weiterer Frequenzbringer sollte das ermittelte Entwicklungspotenzial im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich der "Neuen Mitte" genutzt werden. Mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt und rd. 800 m² Verkaufsfläche für eine Drogeriemarkt bestehen, auch hinsichtlich der Anforderungen von Betreibern von Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten an die Ver-

[74] Weiterhin besteht ein rechnerisches Potenzial für ein bis zwei zusätzliche Drogeriemärkte bis zum Jahr 2030 bzw. für zwei bis drei Drogeriemärkte bis zum Jahr 2035 bei positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung,

kaufsfläche, ausreichende Entwicklungsspielräume. Um eine entsprechende Entwicklung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen, sollte an anderer Stelle im Stadtgebiet auf einen zusätzlichen Drogeriemarkt verzichtet werden.

2. Priorität: Erhalt und ggf. Stärkung der Nahversorgungssituation in den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville

An zweiter Stelle soll der Erhalt und nach Möglichkeit die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville stehen. Dabei ist wichtig, dass im jeweiligen Stadtteil keine Ansiedlungen oder signifikante Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben oder Drogeriemärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden; Neuansiedlungen o.g. Betriebe in Aldingen und Pattonville sollten ausschließlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Aldingen sollten hingegen aktiv Möglichkeiten geprüft werden, den bestehenden Supermarkt zu erweitern.

3. Priorität: Stärkung der Nahversorgungssituation in den anderen Stadtteilen

Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung sollte die Nahversorgung in den sonstigen Stadtteilen gestärkt und ausgebaut werden. Bei standortgerechter Dimensionierung können Lebensmittelbetriebe auch an sonstigen integrierten Standorten in Zusammenhang mit Wohnbebauung realisiert werden, wenn diese zur Verbesserung der fußläufigen Versorgung beitragen. Dies ist im Einzelfall hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen an integrierten Standorten zu prüfen. Beispielsweise im Stadtteil Hochdorf kann die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien zu einer deutlichen Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung beitragen.

Hinsichtlich des in Neckarrems im geplanten Wohnbaugebiet **Östlich Marbacher Straße** beabsichtigten Lebensmittelbetriebs sei an dieser Stelle Folgendes angemerkt:

- Der Planstandort an der Marbacher Straße etwas südlich der L 1140 weist unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung auf: Östlich der Marbacher Straße befindet

sich mehrgeschossige Wohnbebauung; diese sollte mittels einer Querungshilfe über die Marbacher Straße für Fußgänger und Radfahrer möglichst direkt an den Planstandort angebunden werden. Unmittelbar südlich und östlich des Planstandorts - sowie an diesem selbst in den Obergeschossen - ist Wohnbebauung geplant. Somit handelt es sich um einen sonstigen integrierten (Plan-)Standort. Ein großflächiger Lebensmittelbetrieb ist an einem derartigen Standort nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ausnahmsweise zulässig, sofern er eine standortgerechte Dimensionierung aufweist und der Gebietsversorgung dient (vgl. Kap. 8.2).

- Seit Anfang 2022, d.h. nach der Bestandserfassung im Rahmen dieses Gutachtens, ist innerhalb des Stadtteiles Neckarrems ein Lebensmittel-SB-Geschäft vorhanden. Ein größerer Lebensmittelbetrieb mit einem breiten und tiefen Nahversorgungsangebot ist im Stadtteil nicht zu verzeichnen. Für rd. 4.675 Einwohner besteht somit lediglich eine eingeschränkte Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung, d.h. in einer Realdistanz von bis zu 700 Metern bzw. bis zu rd. zehn (Geh-)Minuten. Unter Berücksichtigung der im Baugebiet Östlich der Marbacher Straße zu erwartenden rd. 1.025 zusätzlichen Einwohner erhöht sich diese Zahl auf rd. 5.700 nicht fußläufig nahversorgte Einwohner.
- Sofern innerhalb der "Neuen Mitte" ein Lebensmittelbetrieb angesiedelt wird, ermöglicht dieser rd. 1.850 Einwohnern der bestehenden Wohnbebauung und rd. 275 Einwohnern der geplanten Wohnbebauung in Neckarrems eine fußläufige Nahversorgung. Somit sind inklusive der zusätzlichen Einwohner des Baugebietes Östlich Marbacher Straße weiterhin rd. 3.550 Einwohner nur eingeschränkt nahversorgt. Diese Einwohner verzeichnen ein Kaufkraftvolumen von rd. 9,6 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 1,3 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.
- Sofern die o.g. Kaufkraftvolumen in Relation zur durchschnittlichen Flächenleistung in Remseck am Neckar von rd. 7.200 € je m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bzw. von rd. 5.000 € je m² Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gesetzt werden, sind rechnerische Verkaufsflächenpotenziale von rd. 1.325 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 250 m² im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen.
- Demzufolge besteht für den in Neckarrems im geplanten Wohnbaugebiet **Östlich Marbacher Straße** beabsichtigten Lebensmittelbetrieb mit 1.400 m² Gesamtver-

kaufsfläche, auch bei Realisierung eines Lebensmittelbetriebs im zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte", eine hinreichend große rechnerische Versorgungslücke.

- Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach der gesamtstädtischen Prognose ein hinreichendes Potenzial für zwei größere Lebensmittelbetriebe, d.h. Supermärkte/ Vollsortimenter in einer Größenordnung von je rd. 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, erst zum Zeitpunkt 2035 besteht - sofern zudem die sortimentsbezogene Kaufkraftentwicklung und die Einwohnerentwicklung in Remseck am Neckar positiv verläuft. Demzufolge sollte der in der "Neuen Mitte" geplante Lebensmittelbetrieb nach Realisierung eines Lebensmittelbetriebes im Baugebiet Östlich Marbacher Straße etabliert werden.

Bei hinreichendem Einwohnerpotenzial könnte auch ein Drogeriemarkt an einem sonstigen integrierten Standort realisiert werden, wobei auch hier ggf. eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist. Nach den Prognoseergebnissen besteht ein entsprechendes gesamtstädtisches Potenzial jedoch nicht vor 2030.

An sonstigen integrierten Standorten kann die Nahversorgung auch durch andere, i.d.R. kleinteilige Nahversorgungsangebote, beispielsweise Bäcker mit Cafébetrieb oder kioskähnliches Geschäft, unter Berücksichtigung der standortgerechten Dimensionierung gestärkt werden. Dies gilt zum Beispiel für den Bereich der Stadtbahnhaltestelle in Neckargröningen.

An nicht integrierten Standorten sollen keine weiteren Nahversorgungsangebote angesiedelt werden oder nennenswerte Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe ermöglicht werden.

8.3.6 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden, einzelhandelsgeprägten Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden (vgl. Kap. 8.2.2). Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die in den Gewerbegebieten - sowie an sonstigen nicht integrierten Standorten - bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kap. 6).

8.4 Vorgehensweise zur Umsetzung

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen

- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- die Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.
Dafür erfolgte eine Auslegung des Gutachtens/ Konzeptes. Die eingehenden Anregungen wurden einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet.

Das *endgültige* Einzelhandelskonzept wurde vom Gemeinderat beschlossen, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingingen.
Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellte zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.
Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Remseck am Neckar, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten/ Konzept die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen; diese entsprechen den zentralen Versor-

gungsbereichen gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen[75].

Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.
Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell dem Grunde nach bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig.*

[75] BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07. Die getroffene Abgrenzung entspricht bereits dieser Anforderung.

(Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)

3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente*[76] *bis maximal 3% der Verkaufsfläche zulässig.*

   Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)*[77]*. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch

[76] Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

[77] Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.
Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Remseck am Neckar durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus.
Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.

8.5 Zusammenfassende Bewertung

Mit dem Einzelhandelskonzept kann die Stadt Remseck am Neckar planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte" setzen.

Im vorliegenden Gesamtgutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und eine Sortimentsliste erstellt. Grund-voraus-setzung/ -lage für eine rechtssichere Planung ist die Klärung und Darstellung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufs-flächenerhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in der Stadt Remseck am Neckar stützt.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zumindest von nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar dem Grunde nach bewertet werden: Es ist direkt feststellbar, an welchen Standorten nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Neben der Stadt Remseck am Neckar, die durch das Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte" bzw. der Stadt Remseck am Neckar insgesamt notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen

und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung der "Neuen Mitte" und der zentralen Versorgungsbereiche Aldingen und Pattonville mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, sind ergänzende Maßnahmen, wie sie in Kap. 8.3 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass der Gemeinderat sich konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß etwa fünf Jahren - in Abhängigkeit der allgemeinen und örtlichen einzelhandelsbezogenen bzw. -tangierenden Entwicklungen - ein.

9. ENTWICKLUNG UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN VON (BÜRO-) DIENSTLEISTUNGEN IN REMSECK AM NECKAR

Im Zusammenhang mit den Planungen zur Entwicklung der "Neuen Mitte" als zukünftiges funktionales und städtebauliches Zentrum von Remseck am Neckar wurde neben der Einzelhandelsentwicklung untersucht, in welchem Maße eine Nachfrage für Büroflächen in Remseck am Neckar besteht.

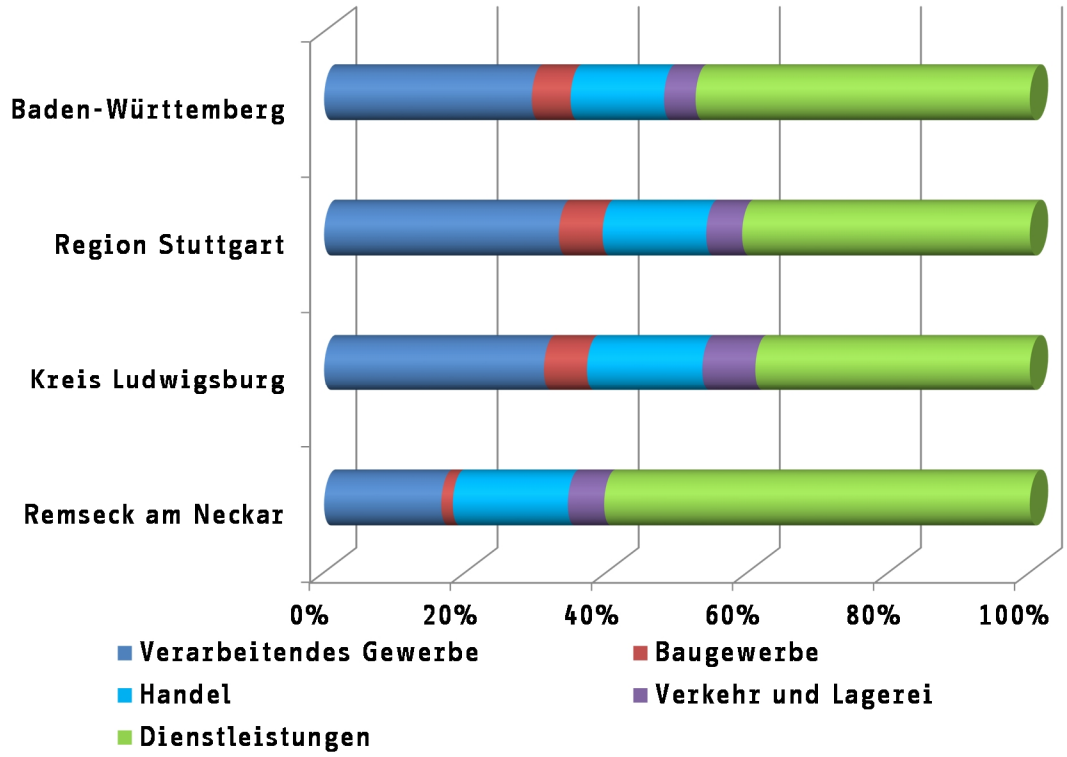
9.1 Statistische Analyse

Analysiert wird die Entwicklung der Beschäftigung in Remseck am Neckar in den Jahren 2007 bis 2020 mit dem Schwerpunkt auf der Entwicklung in den Branchen des Dienstleistungssektors. Datenquelle ist die Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur.

9.1.1 Struktur

Remseck am Neckar weist im Jahr 2020 einen Anteil der Dienstleistungen an der Gesamtbeschäftigung von rd. 58,5% aus; dies ist ein deutlich höherer Anteil als im Kreis Ludwigsburg, in der Region Stuttgart oder in Baden-Württemberg.

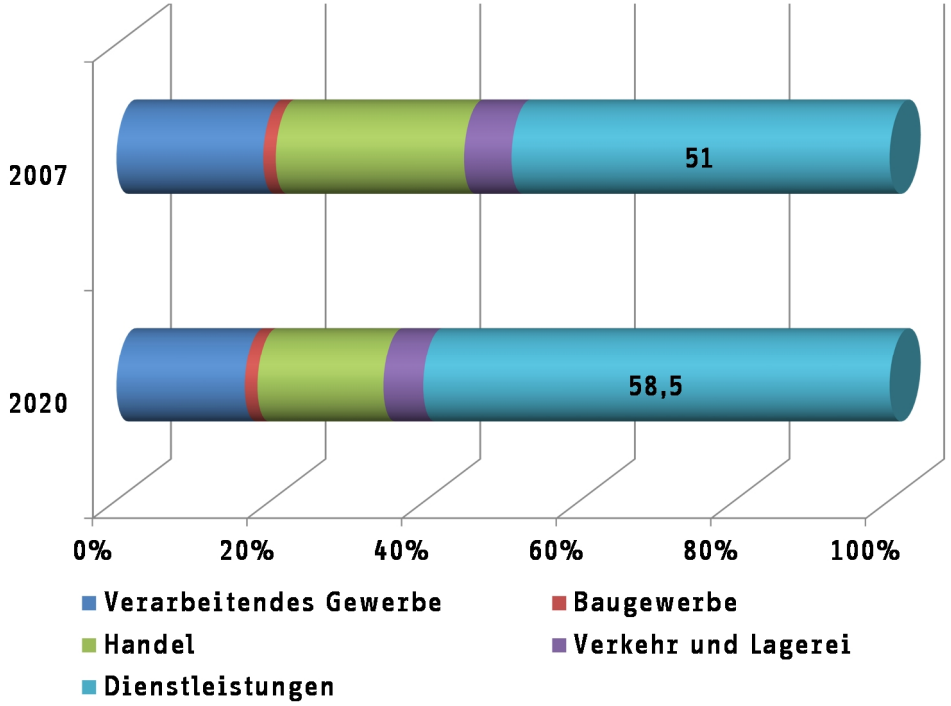
Abb. 11: Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2020



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Im Jahr 2007 lag der Anteil der Dienstleistungsbeschäftigung an der Gesamtbeschäftigung noch bei rd. 51%. Bis zum Jahr 2020 hat sich dieser Anteil auf rd. 58,5% erhöht.

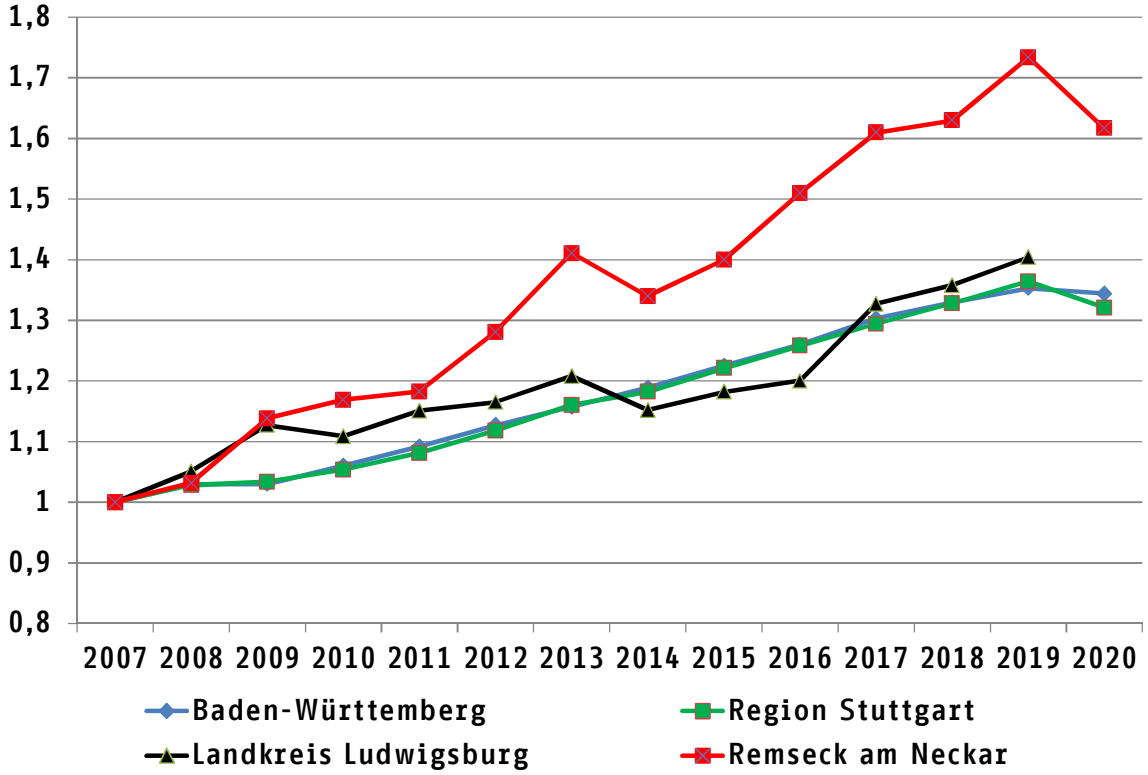
Abb. 12: Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar 2007 und 2020



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Die Beschäftigung im Dienstleistungssektor hat sich zwischen 2007 und 2020 in Remseck am Neckar deutlich besser entwickelt als in den Vergleichsräumen.

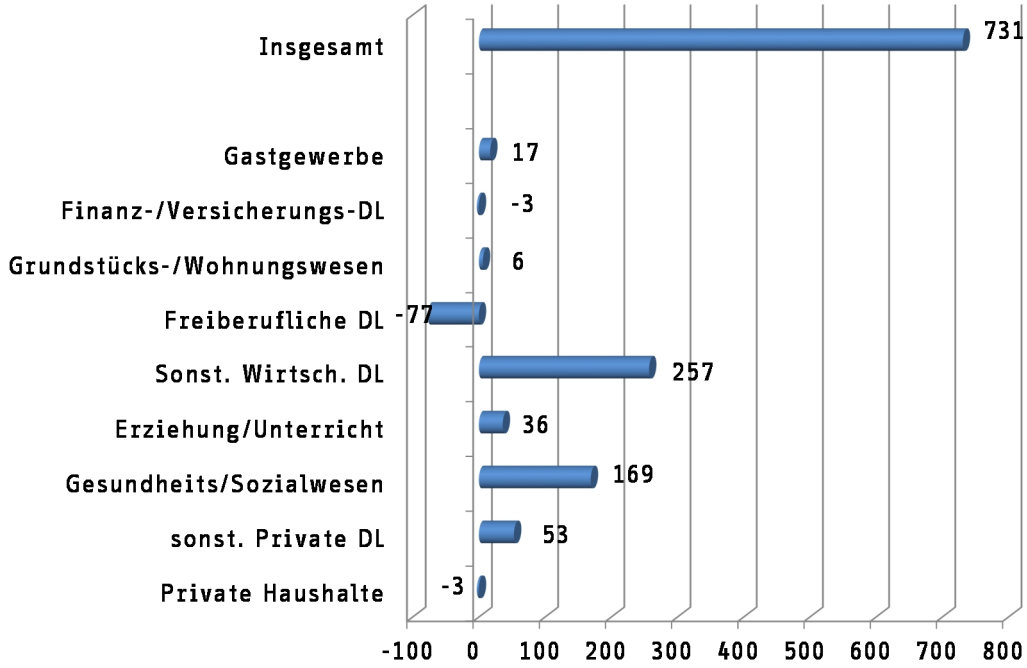
Abb. 13: Entwicklung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2007 bis 2020



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Insgesamt hat die Beschäftigung im Dienstleistungssektor um 731 Beschäftigte zugenommen. Deutliche Zuwächse haben vor allem die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, das Gesundheits- und Sozialwesen und - in geringerem Maße - die sonstigen privaten Dienstleistungen und der Bereich Erziehung und Unterricht erzielt. Im Bereich der freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen ist die Beschäftigung allerdings um 77 Beschäftigte zurückgegangen.

Abb. 14: Entwicklung der Beschäftigung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2020



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Besonders hinzuweisen ist auf die Entwicklung in den folgenden Branchen:

- Im Bereich ***Information und Kommunikation*** werden Beschäftigte nur in einzelnen Jahren und nur im Bereich *Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie* aufgeführt. Die Beschäftigung - sofern ausgewiesen - schwankt in geringem Maße um die Zahl von 50 Beschäftigten.
- Die Branche der ***freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen*** wird dominiert von der Untergruppe *Architektur- und Ingenieurbüros*, deren Beschäftigungsanteil im Jahr 2007 bei rd. 15,4% und im Jahr 2020 bei rd. 90% aller Beschäftigten dieser Branche lag. Im Umkehrschluss heißt dies, dass die Beschäftigung in den anderen Untergruppen von 241 Beschäftigten in 2007 auf 20 Beschäftigte in 2020 gefallen ist. Hinzuweisen ist auch auf einen Sprung in der Beschäftigung von 2011 auf 2012 um rd. 150 Beschäftigte (von 37 auf 198 Beschäftigte),

der möglicherweise durch die Ansiedlung eines größeren Unternehmens erklärt werden kann.

- Im Bereich der **sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen** wird der größte Beschäftigungsanteil bei der Untergruppe *Reisebüros, Detekteien, Garten/ Landschaftsbau, Sicherheitsdienste, Reinigung* verortet. (Entwicklung 2007 - 2020: +189% bzw. +193 Beschäftigte). Hier finden sich ab 2015 immer wieder deutliche Sprünge in der Beschäftigung.
- Die **sonstigen privaten Dienstleistungen** sind eine sehr heterogene Gruppe, die sich in erster Linie aus persönlichen Dienstleistungen zusammensetzt. Die Branche ist erst seit 2009 ausgewiesen, entwickelt sich positiv (+195%), ist in den letzten zwei Jahren aber rückläufig.

Für die weitergehende Analyse vor allem im Hinblick auf eine Nachfrage nach Büroflächen erscheint es sinnvoll, die einzelnen Branchen des Dienstleistungssektors in zwei Gruppen zusammenzufassen:
Die **Wirtschaftsorientierten Dienstleistungen**, die sich aus den Branchen

- Information und Kommunikation,
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen,
- Grundstücks- und Wohnungswesen,
- freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen und
- sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen

zusammensetzen sowie die **privaten Dienstleistungen,** in der die Branchen

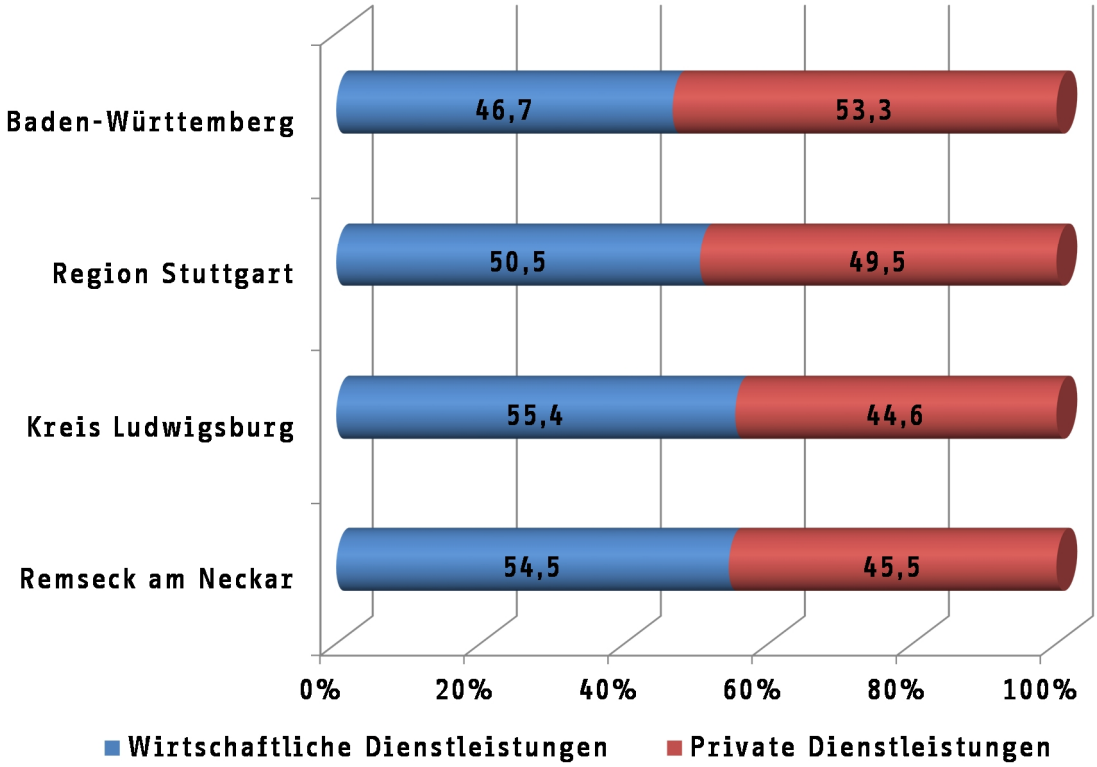
- Gastgewerbe,
- Gebietskörperschaften und Sozialversicherung,
- Erziehung und Unterricht,
- Gesundheits- und Sozialwesen,
- Kultur, Sport, Erholung,
- sonstige private Dienstleistungen und
- private Haushalte

zusammengefasst sind.

In Remseck am Neckar machen die wirtschaftlichen Dienstleistungen rd. 54,5 % der gesamten Dienstleistungbeschäftigten aus. Ein vergleichbarer Wert findet sich für den Landkreis Ludwigsburg, während die Anteile in der Region Stuttgart deutlich

ausgeglichener sind. In Baden-Württemberg insgesamt überwiegt der Anteil der in privaten Dienstleistungen beschäftigten Personen.

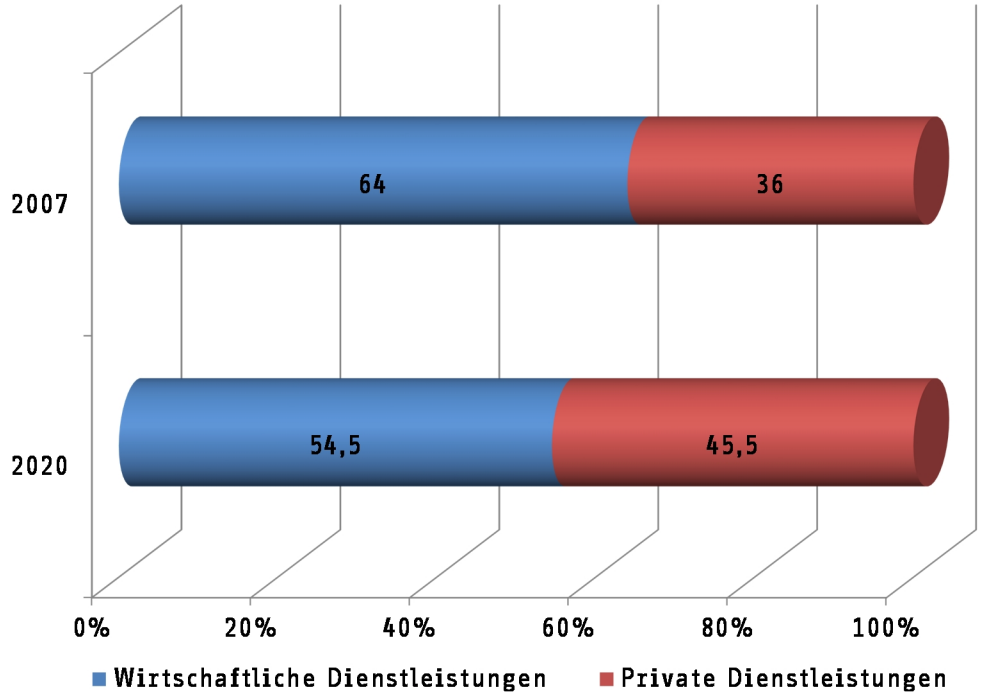
Abb. 15: Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen



Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Allerdings hat sich die Verteilung in Remseck am Neckar in den letzten Jahren deutlich zugunsten der privaten Dienstleistungen entwickelt. In 2007 lag der Anteil der wirtschaftlichen Dienstleistungen noch bei rd. 64% und ist demzufolge bis 2020 um knapp 10% auf rd. 54,5% gefallen.

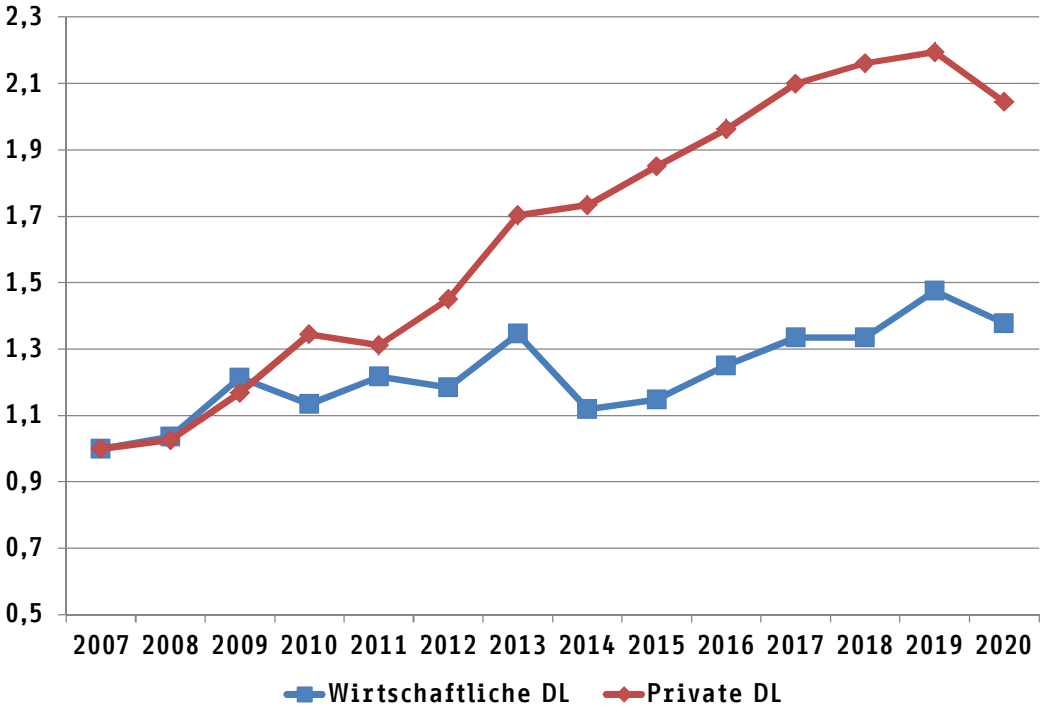
Abb. 16: Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 und 2020



Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Dies zeigt sich auch bei der Entwicklung im Zeitverlauf: Während die privaten Dienstleistungen seit 2007 kontinuierlich expandieren, ist bei den wirtschaftlichen Dienstleistungen eher eine verhaltene Entwicklung, zum Teil auch eine Stagnation vorzufinden.

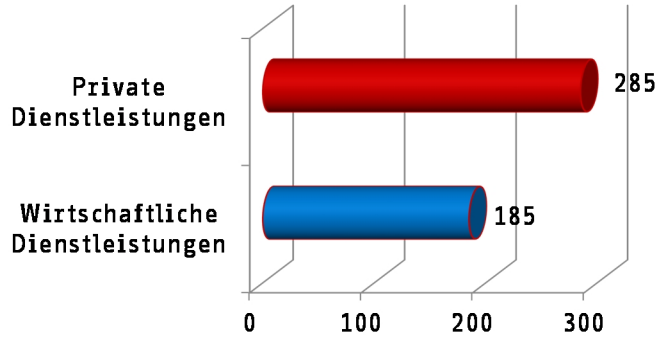
Abb. 17: Entwicklung der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar im Zeitverlauf 2007 bis 2020



Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Im genannten Zeitraum haben die privaten Dienstleistungen ihre Beschäftigung um 285 Arbeitsplätze (entsprechend +104,4%) ausgedehnt und die Beschäftigung damit mehr als verdoppelt, während die wirtschaftlichen Dienstleistungen "nur" um 185 Arbeitsplätze (entsprechend +37,6%) gewachsen sind.

Abb. 18: Entwicklung der Beschäftigung der wirtschaftsorientieren und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 bis 2020



Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Als Zwischenfazit der Beschäftigungsanalyse ist festzuhalten:

- Die wirtschaftlichen Dienstleistungen sind zwar in Remseck am Neckar (noch) bedeutender als die privaten Dienstleistungen; der Anteil hat sich aber seit 2007 deutlich zugunsten der privaten Dienstleistungen verschoben, die sowohl absolut als auch prozentual deutlich stärker gewachsen sind.
- Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Dienstleistungen findet zum größten Teil in zwei Branchen statt und ist bei den freiberuflichen Dienstleistungen vermutlich auf die Ansiedlung/ Entwicklung eines einzelnen Betriebes zurückzuführen.
- Demgegenüber verteilt sich die Entwicklung der privaten Dienstleistungen auf mehr Branchen. Hierin drückt sich eine nachholende Entwicklung, angepasst an die Entwicklung der Bevölkerung, aus.
- Während sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Dienstleistungen in Remseck am Neckar in etwa auf dem Niveau der Vergleichsräume bewegt, ist die Entwicklung der privaten Dienstleistungen deutlich überdurchschnittlich.

9.1.2 Folgerungen für die Nachfrage nach Büroflächen

Aus der lokalen Entwicklung lassen sich nur begrenzt Potenziale für die Entwicklung von Büroflächen identifizieren. Die wesentlichen Nachfrager für Büroflächen - vor

allem die Branchen *Information und Kommunikation*, *Finanz- und Versicherungsdienstleistungen* und *freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen* - entwickeln sich in Remseck am Neckar nur gering oder weisen eine negative Entwicklung auf. In den Branchen mit expansiver Beschäftigungsentwicklung - vor allem die *sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen* - entwickeln sich gerade die Bereiche besonders gut, die nur einen geringen Bedarf an Büroflächen haben[78] oder eher als ladenorientierte Dienstleistungen einzustufen sind.

9.2 Remseck am Neckar im regionalen Büroflächenmarkt

Der Büroflächenmarkt der Landeshauptstadt Stuttgart ist einer der größten Büroflächenmärkte in Deutschland. Aufgrund der dichten Besiedlung und der topografischen Gegebenheiten in Stuttgart sind die Möglichkeiten zur Entwicklung zusätzlicher Büroflächen in Stuttgart weitgehend ausgereizt, auch wenn in jüngster Zeit eine Entspannung auf dem Büroflächenmarkt durch die Freisetzung größerer Flächen im Stuttgarter Süden eingetreten ist. Dennoch schlagen sich die Restriktionen für die Büromarktentwicklung in Stuttgart auch auf die Büromärkte in den Umlandgemeinden nieder.

Der Schwerpunkt der Büroflächennachfrage im Umland liegt allerdings eindeutig im Süden von Stuttgart (Sindelfingen, Böblingen, Leinfelden-Echterdingen). Neben der Existenz größerer Betriebe, die vergleichbare Nutzungen anziehen (z.B. im Sektor *Information und Kommunikation*), ist für diese Entwicklung die Nähe zum Flughafen, zur Messe, die gute Erreichbarkeit der Bundesautobahn A 8 sowie u.U. auch der zukünftige Flughafenbahnhof[79] von Bedeutung. Neben dem Stuttgarter Süden ist im Norden Ludwigsburg ein wichtiger Büroteilmarkt, dies allerdings auch aus eigener Kraft bzw. aus eigenem Potenzial. Speziell der Stuttgarter Osten weist hingegen nur eine geringe Entwicklung im Bereich der Büroflächen auf.

---

[78] Hier ist besonders auf die Bereiche Reinigung und Sicherheitsdienste hinzuweisen, die zwar möglicherweise eine hohe Beschäftigung haben, deren Beschäftigte aber in der Regel beim Kunden eingesetzt sind und daher keine Büroflächen in Anspruch nehmen.

[79] Es ist allerdings derzeit noch nicht einzuschätzen, inwieweit der Flughafenbahnhof tatsächlich eine zusätzliche Aufwertung des Stuttgarter Südens bewirken wird. Die Bedienung des Flughafenbahnhofs, vor allem mit Fernzügen, ist noch ungeklärt; letzte Informationen weisen eher auf eine geringe Bedienung hin, sodass eine Bedeutung wie der Frankfurter Flughafenbahnhof wohl nicht erreicht wird.

In einer Büroflächenstudie für den Großraum Stuttgart wurden die Entwicklung der Kernstadt und der Teilmärkte im Umland ausführlich analysiert. Hier wurden im Norden und Osten die Teilmärkte Ludwigsburg und Waiblingen/ Fellbach abgegrenzt. Während in Ludwigsburg eine hohe Dynamik festgestellt wurde, ist die Entwicklung im Teilmarkt Waiblingen/ Fellbach eher gering[80].

Remseck am Neckar liegt zwischen den beiden Teilmärkten Ludwigsburg und Waiblingen/ Fellbach, d.h. ist keinem dieser Teilmärkte zugeordnet und bildet auch keinen eigenen Teilmarkt. Dies bedeutet, dass Remseck am Neckar für den regionalen Büroflächenmarkt keine Bedeutung hat.

Diese Einschätzung wird durch eigene Gespräche mit Büromaklern bestätigt. Die Entwicklungsmöglichkeiten für Remseck am Neckar werden eher gering eingeschätzt. Als Gründe für diese Einschätzung werden vor allem genannt:

- Die Verkehrssituation: Remseck am Neckar weist eine eher schlechte Erreichbarkeit der Autobahnen und des Flughafens auf. Der Stuttgarter Hauptbahnhof wird zwar direkt erreicht, der Zeitaufwand ist verglichen mit anderen Standorten aber eher hoch. Der Stadtbahnanschluss wird gegenüber einem (zusätzlichen) S-Bahn-Anschluss (wie in Ludwigsburg und Fellbach)[81] als wesentlich günstiger beurteilt.
- Die Siedlungsstruktur und die infrastrukturelle Ausstattung: Als Problem werden der eher kleinstädtische/ teilweise dörfliche Charakter bzw. die fehlenden städtischen Strukturen der Stadtteile in Remseck am Neckar genannt, bedingt durch eine Verteilung der Siedlungsdichte auf verschiedene Stadtteile ohne eindeutiges Zentrum und damit einer eher unzureichenden Ausstattung mit beschäftigtenorientierter Infrastruktur.

[80] Dies wird auch durch eigene Arbeiten in Fellbach bestätigt. Die Entwicklung des Büroflächenmarktes wird in erster Line durch Landes- oder kommunale Behörden bestimmt, die aus Stuttgart aus Platz- und Kostengründen auslagern (müssen). Eine privatwirtschaftliche Entwicklung findet nur in geringem Maße statt.

[81] Fahrzeiten zum Stuttgarter Hauptbahnhof: Ludwigsburg 10 bis 15 Minuten, Fellbach 12 Minuten, Waiblingen 10 bis 15 Minuten; demgegenüber Remseck am Neckar 26 Minuten.

9.3 ZUSAMMENFASSUNG

Die Entwicklung der Dienstleistungen in Remseck am Neckar zeigt einen deutlichen Schwerpunkt bei den privaten Dienstleistungen. Diese Entwicklung ist insofern verbunden mit der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Remseck am Neckar.

Für die Entwicklung von Bürostandorten bietet diese Situation nur geringe Potenziale. Die hauptsächlich büroflächennachfragenden Branchen entwickeln sich in Remseck am Neckar zurückhaltend. Die Standortorientierung dieser Betriebe richtet sich überdies auf die gewerblichen Standorte, deutlich zu erkennen im Gewerbegebiet Neckargröningen.

Die privaten Dienstleistungen als eigentliche Träger der Beschäftigungsentwicklung in Remseck am Neckar sind in deutlich geringerem Maße büroflächenaffin, da der größte Teil der Beschäftigten bei den Kunden arbeitet[82].

Auf dem regionalen Büroflächenmarkt spielt Remseck am Neckar keine relevante Rolle, so dass auch nicht mit Ansiedlungsinteresse von außerhalb oder Verlagerungen aus dem Ballungskern zu rechnen ist.

Insofern ist das Potenzial in Remseck am Neckar für die Entwicklung von Bürostandorten sehr limitiert. Möglichkeiten werden allenfalls in den folgenden Bereichen gesehen:

- Während eine Ansiedlung privater Unternehmen eher unwahrscheinlich ist, kann versucht werden, Landesbehörden oder kommunale Dienststellen, die nicht auf Publikumsverkehr angewiesen sind, aus Stuttgart heraus zu verlagern und nach Remseck am Neckar zu ziehen. Dies hat in anderen Städten - zu nennen ist hier vor allem Fellbach - funktioniert.
- Im Fall von Neu- oder Ersatzinvestitionen ansässiger Betriebe kann versucht werden, auf die Standortwahl Einfluss zu nehmen. Vor allem sollte dafür Sorge getragen werden, dass derartige Ansiedlungen nicht in den Gewerbegebieten erfolgen;

[82] Dies kann besonders am Beispiel der Reinigungsdienste und der Sicherheits- und Bewachungsdienste deutlich gemacht werden. Die Leistungserbringung erfolgt vor Ort bei Kunden; am Standort der Unternehmenszentrale sind allenfalls Aufenthalts- und/ oder Besprechungsräume, aber keine Arbeitsplätze notwendig, was den Flächenbedarf deutlich verringert.

stattdessen sollte versucht werden, derartige Investitionen in die "Neue Mitte" zu lenken.

- Sofern möglich, sollten Angebote für Coworking-Spaces geschaffen werden. Dies kann zum einen die Möglichkeiten für Homeoffice-Tätigkeiten ausweiten[83], zu anderen werden hier günstige Möglichkeiten für Unternehmensneugründungen (Start-Ups) geboten, die vor allem im Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen (Informationstechnologien, Beratungstätigkeiten) tätig wären.
- Schließlich kann noch im Bereich der gesundheitsorientierten Dienstleistungen geprüft werden, ob in Ergänzung des bestehenden Ärztehauses ein vergleichbares Angebot im Bereich der "Neuen Mitte" geschaffen werden kann.

[83] Im Gegensatz zum eigentlichen, tatsächlich zuhause ausgeübten Homeoffice können Coworking-Spaces eine bessere technische Ausstattung und eine weitgehend störungsfreie Tätigkeit anbieten.

GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Remseck am Neckar) bezeichnet.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes, schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfes in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden

überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Ortszentrum/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.
Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.
Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb des Ortszentrums/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.
Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.
Der Umsatz (U) in einem Gebiet ergibt sich aus der Kaufkraft (KK) in diesem Gebiet, vermindert um Abflüsse (A) in andere Regionen, vermehrt um Zuflüsse (Z) von außerhalb (Z): U = KK - A + Z.
Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: V = KK - A.
Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: U = V + Z.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (siehe auch Kaufkraft).

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen, zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[84].

[84] Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Remseck am Neckar: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²	Anteil
bis 50 m²	27	38,0%	1.000	3,1%
51 bis 100 m²	16	22,5%	1.200	3,7%
101 bis 200 m²	6	8,5%	875	2,7%
201 bis 400 m²	4	5,6%	1.225	3,8%
401 bis 800 m²	9	12,7%	5.050	15,6%
ab 801 m²	9	12,7%	22.900	71,0%
Gesamt	***71***	***100,0%***	***32.275***	***100,0%***

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel

Sortimente	Verkaufs-fläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungs-quote
Nahrungs-/ Genussmittel	9.368	67,4	71,3	95%
Lebensmittelhandwerk	675	6,0	9,0	67%
Drogerie/ Parfümerie	995	5,0	9,5	52%
Apotheke	255	16,6	20,5	81%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	137	0,6	2,5	25%
Blumen/ Zoo	602	1,3	3,6	37%
kurzfristiger Bedarf	**12.032**	**97,0**	**116,4**	**83%**
Bekleidung und Zubehör; Schuhe, Lederwaren	798	2,0	20,0	10%
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	320	0,5	14,9	4%
GPK, Geschenke, Hausrat	970	1,4	2,3	58%
Haus-/ Heimtextilien	305	0,6	2,3	24%
mittelfristiger Bedarf	**2.393**	**4,5**	**39,5**	**11%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien	150	0,8	18,0	4%
Elektro/ Leuchten	810	3,9	6,5	60%
Bau/ Garten; Teppiche/ Bodenbeläge;	14.045	30,6	19,4	157%
Möbel	2.105	3,8	12,1	31%
Sonstiges	730	6,9	15,4	45%
langfristiger Bedarf	**17.840**	**45,9**	**71,5**	**64%**
Summe	***32.265***	***147,4***	***227,4***	***65%***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025, 2030 und 2035 in Mio. €

Jahr / Sortiment	2025		2030		2035	
	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	71,1	74,0	75	83	79	93
Drogerie/ Parfümerie	9,6	10,0	10	11	11	13
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	2,5	2,6	3	3	3	3
Blumen/ Zoo	3,6	3,8	4	4	4	5
kurzfristiger Bedarf	86,9	90,4	92	101	96	113
Bekleidung und Zubehör	16,1	16,8	17	19	18	21
Schuhe/ Lederwaren	4,1	4,3	4	5	5	5
Sport/ Freizeit	7,4	7,7	8	9	8	10
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	4,8	5,0	5	6	5	6
Bücher	3,0	3,1	3	4	3	4
GPK/ Geschenke/ Hausrat	2,3	2,4	2	3	3	3
Haus-/ Heimtextilien	2,3	2,4	2	3	3	3
mittelfristiger Bedarf	40,1	41,7	42	47	45	52
Uhren/ Schmuck	2,6	2,7	3	3	3	3
Foto/ Optik und Zubehör	3,0	3,1	3	4	3	4
Medien	12,5	13,0	13	15	14	16
Elektro/ Leuchten	6,5	6,8	7	8	7	9
Teppiche/ Bodenbeläge	1,1	1,1	1	1	1	1
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	18,5	19,2	20	22	21	24
Möbel	12,7	13,2	13	15	14	17
Sonstiges	15,5	16,1	16	18	17	20
langfristiger Bedarf	72,4	75,3	76	84	80	94
Summe	199,3	207,5	210	232	221	260

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2021); BBE; eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025		2030		2035	
	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	250	500	1.250	1.000	2.500
Drogerie/ Parfümerie	25	50	75	150	125	300
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	0	0	0	25	25	50
Blumen/ Zoo	0	25	25	75	75	150
kurzfristiger Bedarf	25	325	600	1.500	1.225	3.000
Bekleidung und Zubehör	25	25	50	125	100	225
Schuhe/ Lederwaren	0	0	0	0	0	0
Sport/ Freizeit	0	0	0	0	0	25
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	0	0	25	25	25	50
Bücher	0	0	0	0	0	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0	25	50	125	100	250
Haus-/ Heimtextilien	0	0	25	50	25	75
mittelfristiger Bedarf	25	50	150	325	250	625
Uhren/ Schmuck	0	0	0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör	0	0	0	25	25	50
Medien	0	0	0	0	0	0
Elektro/ Leuchten	0	25	50	125	100	225
Teppiche/ Bodenbeläge	---	---	---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	---	325	450	1.475	1.150	3.175
Möbel	100	175	225	400	350	700
Sonstiges	0	25	50	100	75	200
langfristiger Bedarf	100	550	775	2.125	1.700	4.350
Summe	150	925	1.525	3.950	3.175	7.975

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
---: rechnerisch negativer Bedarf
Quelle: eigene Berechnungen

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 044/2023

Federführung:	Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung	**Datum:**	13.03.2023
Verfasser/in:	Birgit Kieselmann	**Az:**	621.41
Vorgang:	022/2014, 192/2022		

Zur Behandlung im

Gremium	**Zuständigkeit**	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung" im Stadtteil Aldingen
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurfsauslegung
- Zustimmung zum erneuten Entwurf
- Beschluss über die erneute Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Nachdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungstabelle der Anlagen zu dieser Vorlage behandelt.
2. Der Gemeinderat billigt den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung“ im Stadtteil Aldingen vom 28.03.2023 mit Begründung und Anlagen zum Bebauungsplan.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und beauftragt die Verwaltung, die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange davon zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Beteiligung

a. Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)

In der Gemeinderatssitzung am 29.11.2022 wurde dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Entwurfsauslegung fand vom 16.12.2022 bis 27.01.2023 statt.

Während dieser Zeit gingen Anregungen aus der Bürgerschaft ein, die beiliegend mit den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen dargestellt sind. Wesentliche Einwendungen der Öffentlichkeit waren die Lärmbelästigungen, die bereits vom bisherigen Gewerbegebiet ausgehen und die Befürchtung, dass diese durch die Bebauungsplanänderung noch verstärkt werden.

Als Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Bebauungsplan geändert: Der südwestliche Planbereich südlich der Oeffinger Straße wird aus dem Änderungsgeltungsbereich herausgenommen. Die Änderungen zu Vergnügungsstätten beziehen sich lediglich auf den nördlichen Planbereich mit einer Größe von ca. 12,46 ha; hier sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde die Abwägungstabelle anonymisiert. Eine Namensliste zu den einzelnen Stellungnahmen geht dem Gemeinderat als nichtöffentliche Anlage zu.

Die Verwaltung bittet daher um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen.

b. Beteiligung der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 1)

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.12.2022 und einer Frist bis 27.01.2023. Während dieser Zeit gingen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die beiliegend mit den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen dargestellt sind.

Die Verwaltung bittet daher um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen.

2. erneuter Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften

Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf haben sich Änderungen ergeben: Die Änderungen gegenüber dem Entwurf mit Stand vom 29.11.2022 beziehen sich auch weiterhin alleinig auf die Regelung der Vergnügungsstätten. Die Verwaltung hat im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit die Regelungen zu den Vergnügungsstätten und deren Zulässigkeiten im Plangebiet nochmals kritisch - auch im Hinblick auf das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept - geprüft. Diese Überprüfung hat ergeben, dass die bisher beabsichtigten neuen Regelungen durch angepasste, reduzierte und steuernde Regelungen ersetzt werden sollen. Konkret bedeutet dies, dass der südwestliche Bereich (südlich der Oeffinger Straße) nicht für Vergnügungsstätten geöffnet werden soll, sondern in seinem bisherigen planungsrechtlichen Status verbleibt. Dieser Bereich wird daher aus dem Änderungsgeltungsbereich herausgenommen. Die Änderungen zu Vergnügungsstätten beziehen sich lediglich auf den nordwestlichen Planbereich nördlich der Oeffinger Straße mit einer Größe

von ca. 12,46 ha.

Der nordöstliche Planbereich nördlich der Oeffinger Straße soll für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig geöffnet werden, jedoch nur mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Der Gesetzgeber räumt den Kommunen und Genehmigungsbehörden gem. § 1 Abs. 5 bis 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die Steuerung der Nutzungen nach „allgemein zulässig“, „nicht zulässig“ oder „nur ausnahmsweise zulässig“ einen Handlungsspielraum ein. Durch die Regelung der Vergnügungsstätten über die ausnahmsweise Zulässigkeit hat die Stadt bzw. die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit einer Feinsteuerung und kann damit ihren Planungswillen verstärkt zum Ausdruck bringen. So können bei der Beurteilung eines möglichen Bauantrages verstärkt städtebauliche sowie nachbarschützende Aspekte berücksichtigt werden.

Da die vorgenannten Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 29.11.2022 die Grundzüge der Planung berühren ist ein Beschluss über den erneuten Entwurf des Bebauungsplans notwendig.

Unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bittet die Verwaltung den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung" im Stadtteil Aldingen erneut im Entwurf festzustellen.

3. Beschluss über die erneute Auslegung

Die vorgenannten Planänderungen führen wie oben ausgeführt dazu, dass eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB notwendig ist. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, den erneut festgestellten Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung und den Anlagen für die Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute Entwurfsauslegung soll vom 17.04.2023 bis 19.05.20223 stattfinden. Parallel hierzu erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für denselben Zeitraum die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung bittet hierzu um Zustimmung.

Anlagen:

- Abwägungstabelle vom 28.03.2023 (Anlage 1)
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung“ bestehend aus:
  - Rechtsplan vom 28.03.2023 (Anlage 2)
  - Textteil vom vom 28.03.2023 (Anlage 3)
  - Begründung vom 28.03.2023 (Anlage 4)
- Anlagen zum Bebauungsplan:
  - Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Remseck am Neckar – Fortschreibung, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund/ Nürnberg, vom 30.09.2022 (Anlage 5)
- NICHTÖFFENTLICH – Namensliste zur Abwägungstabelle vom 28.03.2023

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan

Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung

Stadtteil Aldingen

ABWÄGUNGSTABELLE

vom 28.03.2023

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung vom 16.12.2022 bis 27.01.2023
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

und der

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.12.2022 und Frist bis 27.01.2023
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Träger	Antwort	Stellungnahme
1	Regierungspräsidium Stuttgart	20.12.2022 / 27.01.2023	-
2	Landratsamt Ludwigsburg		
3	Verband Region Stuttgart	25.01.2023	-
4	Industrie- und Handelskammer, Ludwigsburg	27.01.2023	s.u.
5	Handwerkskammer Stuttgart	20.12.2022	-
6	Polizeidirektion Ludwigsburg	12.12.2022	-
7	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Ludwigsburg		
8	Netze BW		
9	Syna GmbH	15.12.2022	-
10	TransnetBW GmbH	05.12.2022	-
11	Deutsche Telekom Technik GmbH		
12	Vodafone BW GmbH	11.01.2023	-
13	Verkehrs- und Tarifverbund		

Die Öffentlichkeit hat folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Nr.	Öffentlichkeit	Antwort	Stellungnahme
Ö1	[…]	22.01.2023	Einspruch: Lärmbelästigung
Ö2	[…]	15.01.2023	Einspruch: Lärmbelästigung
Ö3	[…]	26.01.2023	Einspruch: Lärmbelästigung

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. 1 Regierungspräsidium Stuttgart Höhere Raumordnungsbehörde Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart 20.12.2022	vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/) erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung. Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: **Raumordnung** Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	 Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: **Abt. 3 Landwirtschaft** Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de **Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen** Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de **Abt. 5 Umwelt** Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de **Abt. 8 Denkmalpflege** Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.	Eine Mehrfertigung wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans übersendet.
Nr. 1 Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart 27.01.2023	die **Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen** - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung. Der Geltungsbereich liegt in der Nähe der L 1197. Er ist jedoch nicht von den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG betroffen. Wir melden Fehlanzeige.	Kenntnisnahme.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. 2 Landratsamt Ludwigsburg Gänsfußallee 8 71636 Ludwigsburg 26.01.2023	Das Landratsamt Ludwigsburg hat zu den oben genannten Bebauungsplanverfahren keine Anregungen oder Hinweise.	Kenntnisnahme.
Nr. 3 Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart 25.01.2023	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Knappheit der verfügbaren Gewerbeflächen in der Region Stuttgart Gewerbeflächen grundsätzlich für ihre eigentliche Funktion zu sichern sind. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Kenntnisnahme. Eine Mehrfertigung wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans übersendet.
Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Bezirkskammer Ludwigsburg Kurfürstenstraße 4 71636 Ludwigsburg 27.01.2023	vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan. Warum Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet zugelassen werden sollen, erschließt sich uns nicht. Das in der Begründung angegebene Vergnügungsstättenkonzept betont zutreffend, dass das Gebiet deutliche Anzeichen für eine ungeordnete Umformung und Entwicklung mit Tendenzen eines Trading-Down-Prozesses aufweist (siehe Seite 38). Das steht unseres Erachtens aber in einem gewissen Widerspruch zur Empfehlung, dass Vergnügungsstätten an diesem Standort keine Beeinträchtigungen verursachen und zugelassen werden können (Seite 57). Wenn sich aus rechtlicher Sicht ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht durchsetzen und nach Angaben der Gutachter aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen im oben genannten Gebiet nicht rechtfertigen lässt (Seite 47), wäre es unseres Erachtens naheliegender zur Steuerung im oben genannten Gewerbegebiet weitere sinnvolle räumliche Beschränkungen zur Zulässigkeit in den Blick zu nehmen und zwar indem für ausgewählte Teilberei-	Kenntnisnahme. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der südwestliche Planbereich wird aus dem Änderungsgeltungsbereich herausgenommen. Die Änderungen zu Vergnügungsstätten beziehen sich lediglich auf den nordöstlichen Planbereich mit einer Größe von ca. 12,46 ha, auch hier sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund dieser Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung erfolgt eine erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen. Im Rahmen des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeptes wurde das gesamte Stadtgebiet untersucht und nach Bereichen gesucht, in denen Vergnügungsstätten zugelassen werden können. Ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich nicht zulässig, es müssen Gebiete ausgewiesen werden, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Zu diesen Gebieten gehört neben einem weiteren Teilgebiet auch der Gewerbestandort Aldingen „Gewerbegebiet am Neckar“, da hier nur

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	che allenfalls eine ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten vorgesehen wird. Wir begrüßen alle Anstrengungen zur Aufwertung dieses relativ großen Gewerbegebietes, insbesondere für das produzierende Gewerbe.	geringe Auswirkungen durch Vergnügungsstätten zu erwarten sind. Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Dominierend ist das Produzierende Gewerbe. Daneben existieren jeweils mehrere Handwerks- sowie Kfz-Betriebe und Dienstleistungsunternehmen. Zudem ist das Gebiet mit einzelnen Wohnnutzungen durchsetzt. Die städtebauliche Qualität im bestehenden Gebiet ist durchschnittlich. Das Gebiet weist deutliche Anzeichen für eine ungeordnete Umformung und Entwicklung mit Tendenzen eines Trading-Down-Prozesses auf, der sich derzeit in Leerständen und teilweise ungeordneten Zwischennutzungen ausdrückt. Festzustellen sind auch teilweise ungünstige, z.B. schmale und tiefe Grundstückszuschnitte sowie ein hoher Sanierungsbedarf. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2014 wurde unter anderem mit dem Ziel aufgestellt, diesem Trading-Down-Prozesses entgegenzuwirken - es wurde deshalb folgendes Leitbild entwickelt: „Wir schaffen gemeinsam mit den Eigentümern und Unternehmern ein attraktives Gewerbegebiet am Neckar mit einer nachhaltigen Branchenstruktur.“ Eine solche positive Entwicklung in einem bereits vollständig bebauten Gewerbegebiet umzusetzen ist ein sehr langwieriger Prozess und ein Erfolg ist auch nach Jahren nur wenig sichtbar. Auch wenn diesen Planungszielen mit der vorliegenden Änderung nun wieder etwas entgegengewirkt wird, so soll dieses durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in nur einem Teilbereich des Gebietes auf ein Minimum beschränkt werden. Ein gänzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten ist unter Berücksichtigung aller Belange - aus gesamtstädtischer Sicht hinsichtlich möglicher Standorte für Vergnügungsstätten sowie aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen im Gebiet selbst - nicht zu rechtfertigen.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. 5 Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart 20.12.2022	zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme.
Nr. 6 Polizeidirektion Ludwigsburg Friedrich-Ebert-Straße 30 71638 Ludwigsburg 12.12.2022	Das PP Ludwigsburg hat aus verkehrlicher und aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände gegen die Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplans. Die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Vermeidung von negativen Effekten auf die Kommune durch eine plausible Konzeption wird aus kriminalpräventiver Sicht ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme.
Nr. 9 Syna GmbH An der Mundelsheimer Straße 74385 Pleidelsheim 15.12.2022	für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung. Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen, da sich dieser Bereich außerhalb unseres Netzbetriebes befindet. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist daher nicht weiter notwendig.	Kenntnisnahme.
Nr. 10 TransnetBW GmbH Pariser Platz Osloer Straße 15 – 17 70173 Stuttgart 05.12.2022	wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Neckar – 1. Änderungen" in Remseck a. N., Aldingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. 12 Vodafone BW GmbH Zentrale Planung Postfach 10 20 28, 34020 Kassel 11.01.2023	danke für Ihre Beteiligung zum o.g. Bauvorhaben. Wie sie wissen, ist Vodafone (ehem. Unitymedia) allgemein an koordinierten Mitverlegungen unserer zukunftssicheren Breitband-Glasfaserinfrastruktur (FTTB, Fibre to the Building) in Neubau-Erschließungen interessiert. Beim o.g. Bauvorhaben sehen wir die Wirtschaftlichkeit für einen Ausbau jedoch leider als nicht gegeben, weswegen wir von einer Mitverlegung in diesem Fall absehen müssen. Weiterhin bitten wir Sie uns bei neuen Informationen in laufenden Verfahren und für Koordinierungsgespräche (wenn möglich bitte mit Angabe der o.g. Vorgangsnr.) sowie auch bei zukünftigen Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen und uns über unser zentrales Eingangstor zu informieren: E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com Vodafone wird digital und bittet daher nur noch um digitale Anfragen.	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nr. Ö1 […] 22.01.2023/ 21.12.2022	in Ergänzung zu unserem email vom 21 .12 .2022 möchten wir unsere Bedenken wie besprochen nochmals schriftlich formulieren: Wir möchten darauf hinweisen, dass schon ohne ,,Ausweitung der Nutzungsänderung für Vergnügungsstätten" die Lärmbelästigung für die Hanglage obere Christofstraße/Haldenweg manchmal unerträglich ist und den Aufenthalt auf Balkon/Terrasse beträchtlich beeinträchtigen. Bei ständiger Berieselung mit Wummerbässen und ewigem Trommeln bei im Gewerbegebiet durchgeführten Veranstaltungen macht der Aufenthalt im Freien schon jetzt oft keinen Spaß mehr - vor allem ist damit nicht abends um 20:00 Schluss, sondern geht bis weit in die Nacht. Wir betrachten es aber als unzumutbare Beeinträchtigung, die warmen Sommerabende in geschlossenen Räumen verbringen zu müssen, anstatt auf Balkon/Terrasse (und die Bässe sind z.T. auch noch durch geschlossene Fenster zu hören). Die in diesem Bericht erwähnte mögliche Ausweitung, vor allem die Sätze *„im nördlichen Bereich können Vergnügungsstätten ohne Einschränkung zugelassen werden..."* und *„…soll der bereits vorhandenen und genehmigten Diskothek auch die Möglichkeit zu Veränderung eingeräumt werden"* sind für uns mehr als alarmierend. Damit verbunden müssten wir wohl eine noch größere Belastung ertragen als bisher, dieser Planung möchten wir deshalb nachdrücklich widersprechen und Sie bitten, keine lauten Musikveranstaltung im Außenbereich zu erlauben und die Einhaltung der Sperrstunden besser zu überwachen.	Die vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Zunächst ist anzumerken, dass es im Gewerbegebiet durchaus verschiedene Lärmquellen gibt bzw. geben könnte. Die störende Lärmsituation ausgehend von Nutzungen im Gewerbegebiet auf die Bewohner des Hanges ist der Stadt Remseck am Neckar bekannt, den eingehenden Beschwerden wurde bereits bisher soweit möglich nachgegangen und die betroffenen Gewerbebetreibenden auf etwaige Verstöße hingewiesen. Der Vollständigkeit halber ist allerdings anzumerken, dass es im Gewerbegebiet nur eine (1) Vergnügungsstätte gibt. Die vermeintlich störenden Nutzungen gehen auch nicht von dieser Vergnügungsstätte aus, sondern von Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wie bspw. Proberäumlichkeiten für Musik. Die Stadt als Planungsträger hat diese Stellungnahme zum Anlass genommen, um die Erkenntnisse aus der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption und die bisher im Entwurf vorgesehenen neuen Regelungen nochmals kritisch zu überprüfen. Diese Überprüfung hat ergeben, dass die bisher beabsichtigten neuen und großzügigeren Regelungen durch angepasste, reduzierte und steuernde Regelungen ersetzt werden sollen. Konkret bedeutet dies, dass der südwestliche Bereich (unterhalb der Oeffinger Straße) nicht für Vergnügungsstätten geöffnet werden soll, sondern in seinem bisherigen planungsrechtlichen Status verbleibt. Der nordöstliche Planbereich nördlich der Oeffinger Straße soll für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig geöffnet werden, jedoch nur mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen und Genehmigungsbehörden gem. § 1 Abs. 5 bis 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die Steuerung der Nutzungen nach „allgemein zulässig“, „nicht zulässig“ oder „nur ausnahmsweise zulässig“ einen Handlungsspielraum ein. Durch die Regelung der Vergnügungsstätten über die ausnahmsweise Zulässigkeit hat die Stadt bzw. die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit einer Feinsteuerung und kann damit ihren Planungswillen verstärkt zum Ausdruck bringen. So kön-

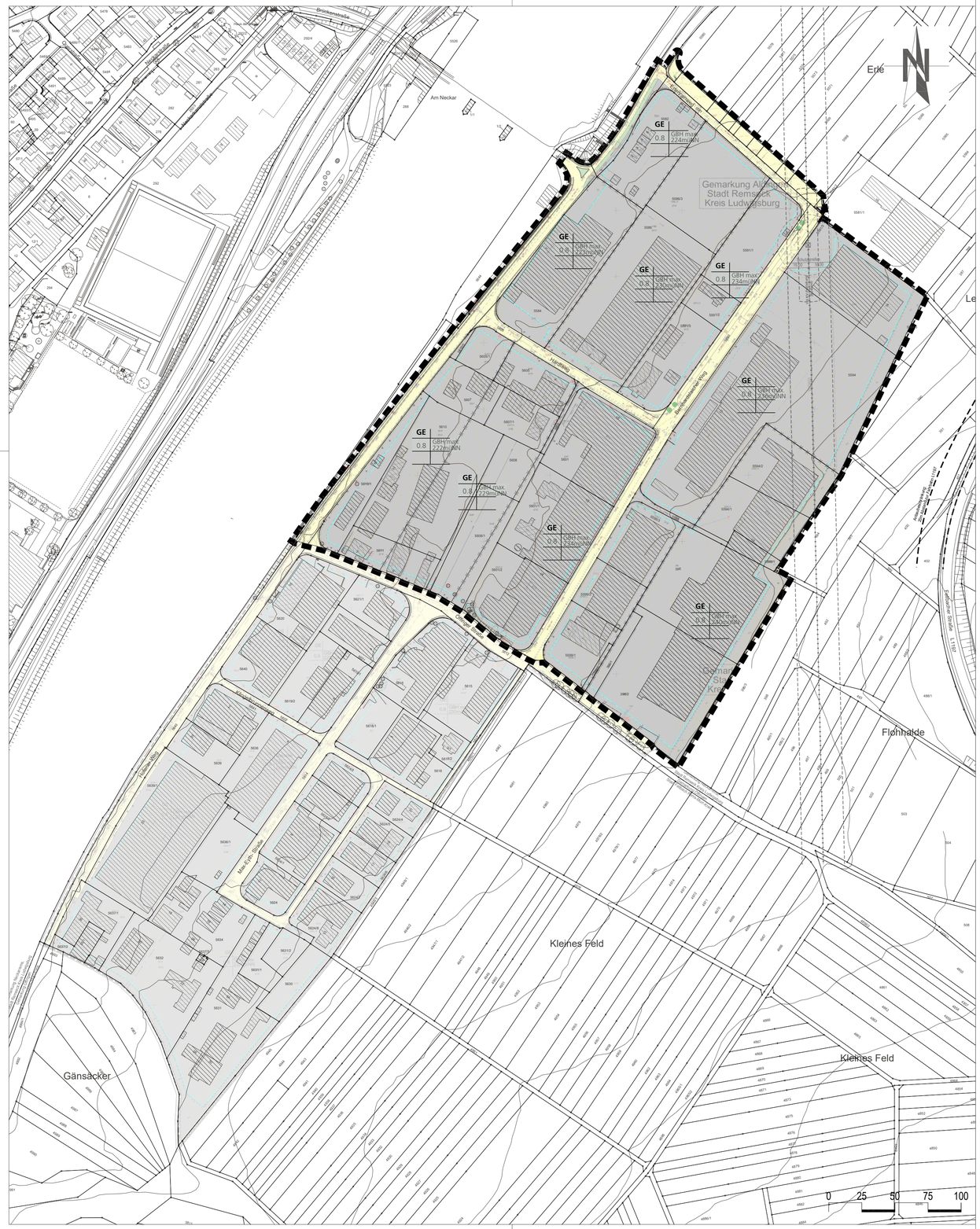
Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		nen bei der Beurteilung eines etwaigen Bauantrages verstärkt städtebauliche sowie nachbarschützende Aspekte berücksichtigt werden. Abschließend ist noch anzumerken, dass es nicht wie angegeben „auslaufende Genehmigungen“ gibt, die nun anders zu beurteilen wären. Zudem wurde, in den Bekanntmachungen leider etwas missverständlich suggeriert, dass die bestehende (ehemalige) Diskothek (heutige Veranstaltungshalle) nicht nur Bestandsschutz genießt, sondern „neu“ nun auch erweitert werden darf. Dieses ist richtig zu stellen: bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2014 wurde die (ehemalige) Diskothek mit einer bestandsorientierte Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert und die Möglichkeit eröffnet diese zu erneuern und im Rahmen der für das Maß der baulichen Nutzung im GE festgesetzten Schranken zu erweitern oder zu ändern. Nutzungsänderungen waren bisher auch zulässig, soweit sie sich innerhalb der Bandbreite der zugelassenen Diskothek bewegen. Als Ergebnis der Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen wird der Bebauungsplan wie oben beschrieben geändert. Aufgrund dieser Änderungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgt eine erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen. Im Rahmen dieser erneuten Offenlage erhält die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange nochmals die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und eine Stellungnahme vorzubringen.
<u>Nr. Ö2</u> […] 15.01.2023	mit beigefügtem Schreiben erhalten Sie - fristgerecht - unsere Stellungnahme/Widerspruch zu der o. a. Änderung des Bebauungsplanes. Aus diesem können Sie unsere Sorgen und Nöte bezüglich der geplanten Änderungen / Erweiterungen des o. a. Bebauungsplanes entnehmen. Ich habe diesem Schreiben auch diverse Unterstützungsunterschriften (diese haben wir ohne „große" Mobilisierung erhalten) von Mitbürgern beigefügt. Wir haben größte Bedenken, dass wir durch eine mögliche Erweiterung bzw. Aufweichung der Auflagen an Lebensqualität verlieren. Haben wir doch jetzt schon - vor allem in den Sommermonaten - mit erheblichen Lärmbelästigungen zu kämpfen. Das betrifft - wie mir zugetragen wurde - auch die Anwohner aus	Die vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	der Ecke Berliner Straße. Ich/wir möchten Sie dringend bitten, die Belange der Bevölkerung entsprechend zu berücksichtigen. wir, die Unterzeichner dieses Schreibens widersprechen dem o. a. Bebauungsplan bzw. geben die nachfolgende Stellungnahme ab: Wir sind Anwohner auf der dem Gebiet gegenüber liegenden Seite, hauptsächlich oberhalb der Kelterstaße. Als solche waren wir bereits in der Vergangenheit erheblichen Lärmbelästigungen aus den Vergnügungsstätten ausgesetzt und auch gezwungen mit polizeilicher Hilfe für Nachtruhe zu sorgen. Vor allem in den warmen Monaten sind die Lärmbelästigungen erheblich. Dies ist der Stadtverwaltung bekannt. Bekanntlich geht der Schall nach oben und wird durch den Neckar noch verstärkt. Seitens der Polizei Kornwestheim wurde die Einsatzhäufigkeit der Stadtverwaltung übermittelt. Durch die - in diesem Plan enthaltene - Ausweitung möglicher Genehmigungen von Veranstaltungshallen und sonstigen Vergnügungsstätten sehen wir unsere Lebensqualität, vor allem durch zunehmende Störung der Nachtruhe massiv beeinträchtigt. Statt auslaufende Genehmigungen auf deren Berechtigung und Einhaltung zu prüfen soll hier die Möglichkeit weiterer Lokalitäten geschaffen werden. Dem widersprechen wir entschieden.	Zunächst ist anzumerken, dass es im Gewerbegebiet durchaus verschiedene Lärmquellen gibt bzw. geben könnte. Die störende Lärmsituation ausgehend von Nutzungen im Gewerbegebiet auf die Bewohner des Hanges ist der Stadt Remseck am Neckar bekannt, den eingehenden Beschwerden wurde bereits bisher soweit möglich nachgegangen und die betroffenen Gewerbebetreibenden auf etwaige Verstöße hingewiesen. Der Vollständigkeit halber ist allerdings anzumerken, dass es im Gewerbegebiet nur eine (1) Vergnügungsstätte gibt. Die vermeintlich störenden Nutzungen gehen auch nicht von dieser Vergnügungsstätte aus, sondern von Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wie bspw. Proberäumlichkeiten für Musik. Die Stadt als Planungsträger hat diese Stellungnahme zum Anlass genommen, um die Erkenntnisse aus der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption und die bisher im Entwurf vorgesehenen neuen Regelungen nochmals kritisch zu überprüfen. Diese Überprüfung hat ergeben, dass die bisher beabsichtigten neuen und großzügigeren Regelungen durch angepasste, reduzierte und steuernde Regelungen ersetzt werden sollen. Konkret bedeutet dies, dass der südwestliche Bereich (unterhalb der Oeffinger Straße) nicht für Vergnügungsstätten geöffnet werden soll, sondern in seinem bisherigen planungsrechtlichen Status verbleibt. Der nordöstliche Planbereich nördlich der Oeffinger Straße soll für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig geöffnet werden, jedoch nur mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen und Genehmigungsbehörden gem. § 1 Abs. 5 bis 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die Steuerung der Nutzungen nach „allgemein zulässig“, „nicht zulässig“ oder „nur ausnahmsweise zulässig“ einen Handlungsspielraum ein. Durch die Regelung der Vergnügungsstätten über die ausnahmsweise Zulässigkeit hat die Stadt bzw. die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit einer Feinsteuerung und

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	In der Fortschreibung des Bebauungsplans wird unter anderem aufgeführt, dass die bestehende Diskothek sich bei Bedarf erweitern kann. Dies haben wir mit einigem Erstaunen zur Kenntnis genommen. Insbesondere die Aussage, ,, ... Veranstaltungshallen sollen zulässig sein" und ,, ... keine Beeinträchtigungen verursachen" sehen sehr kritisch und lehnen diese kategorisch ab. Dem ist schlicht nicht so, im Gegenteil, in den vergangenen Jahren waren wir Anwohner immer wieder gezwungen die Polizei einzuschalten um für Nachtruhe zu sorgen. Wir alle haben berechtigte Sorge um unsere Lebensqualität, sollte die in der Ausgabe 49 der Remseck Woche angekündigte Änderung des Bebauungsplanes für das o. a. Gebiet beschlossen werden. Aus den o. a. Gründen widersprechen wir dieser Planung nachdrücklich. Für die weitere Entwicklung diese Gebietes sind derlei Lokalitäten zudem eher kontraproduktiv. Bei allem Verständnis Spielhallen und Vergnügungsstätten aus den Ortszentren zu verbannen, aber dies darf nicht zu einer dauerhaften Belästigung anderer führen. Wir haben im Moment den Eindruck, dass hier die Belange von uns Anwohnern nicht ausreichende Berücksichtigung finden. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ggf. alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, unsere Lebensqualität zu erhalten. Eine Kopie dieses Schreibens erhalten die Gemeinderatsfraktionen.	kann damit ihren Planungswillen verstärkt zum Ausdruck bringen. So können bei der Beurteilung eines etwaigen Bauantrages verstärkt städtebauliche sowie nachbarschützende Aspekte berücksichtigt werden. Abschließend ist noch anzumerken, dass es nicht wie angegeben „auslaufende Genehmigungen“ gibt, die nun anders zu beurteilen wären. Zudem wurde, in den Bekanntmachungen leider etwas missverständlich suggeriert, dass die bestehende (ehemalige) Diskothek (heutige Veranstaltungshalle) nicht nur Bestandsschutz genießt, sondern „neu“ nun auch erweitert werden darf. Dieses ist richtig zu stellen: bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2014 wurde die (ehemalige) Diskothek mit einer bestandsorientierte Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert und die Möglichkeit eröffnet diese zu erneuern und im Rahmen der für das Maß der baulichen Nutzung im GE festgesetzten Schranken zu erweitern oder zu ändern. Nutzungsänderungen waren bisher auch zulässig, soweit sie sich innerhalb der Bandbreite der zugelassenen Diskothek bewegen. Als Ergebnis der Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen wird der Bebauungsplan wie oben beschrieben geändert. Aufgrund dieser Änderungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgt eine erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen. Im Rahmen dieser erneuten Offenlage erhält die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange nochmal die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und eine Stellungnahme vorzubringen.
Nr. Ö3 […] 26.01.2023	hiermit möchten wir zu Ihrem Entwurf des Bebauungsplans Stellung nehmen. Das Gewerbegebiet am Neckar im Stadtteil Aldingen hat nicht den besten Ruf, und das zu Recht. Das ist auch kein Geheimnis, wenn man unter anderem sieht, wie oft die Polizei vor Ort ist. Der, wie Sie sagen, sogenannte Trading-down-Prozess hat hier bereits stattgefunden. Gab es da Versäum-	Die vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2014 wurde unter anderem mit dem Ziel aufgestellt, einem Trading-Down-Prozesses entgegenzuwirken - es wurde deshalb folgendes Leitbild entwickelt: „Wir schaffen gemeinsam mit den Eigentümern und Unternehmern ein attraktives Gewerbegebiet am Neckar mit einer nachhaltigen Branchenstruktur.“ Eine solche positive Ent-

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	nisse? Bei Ihrem Bebauungsplanentwurf schreiben Sie, dass das Gewerbegebiet in Aldingen „von generell geringer städtebaulicher Qualität" und „dringend modernisierungsbedürftig" ist. Des Weiteren: ,,Er kann seine Funktion als repräsentativer Gewerbestandort gegenwärtig nicht ausreichend erfüllen." In diesem Punkt geben wir Ihnen recht. Weiter schreiben Sie: ,,Zumindest hier lässt sich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen." Für uns heißt das: Die Stadt sieht das Gebiet als heruntergekommen und unattraktiv. Da spielt es keine Rolle, zusätzliche Bereiche für Vergnügungsstätten auszuweisen. Somit ist für die Stadt das Vergnügungsstätten-Konzept eingehalten. Wir allerdings sehen dadurch einen weiteren Trading-down-Effekt und befürchten häufigere Lärmbelästigungen. Die Stadt sieht keine Beeinträchtigungen für die Anwohner. Das sehen wir anders. Der Stadtteil Aldingen liegt teilweise am Hang mit direkter Sicht auf das Gewerbegebiet. Lärm vom Gewerbegebiet wird direkt wahrgenommen. In der Vergangenheit gab es häufige Lärmbelästigungen vom Gewerbegebiet kommend. Meist aus der jetzt vorhandenen Vergnügungsstätte. Die Polizei ist regelmäßig vor Ort. Die Einsatzzahlen der Polizei müssten der Stadt vorliegen. Glauben sie mir, es ist mit der Zeit nervig, wenn im Sommer regelmäßig bereits am frühen Abend laute Musik bis tief in die Nacht zu hören ist. Das ist nicht nur ab und zu, sondern fast jedes Wochenende. Keine Beeinträchtigung sieht anders aus. Ihr Zitat " Vergnügungsstätten würden in diesem Standort keine Beeinträchtigungen verursachen und können hier zugelassen werden." ist schlichtweg falsch und kann nur durch Unkenntnis erklärt werden.	wicklung in einem bereits vollständig bebauten Gewerbegebiet umzusetzen ist ein sehr langwieriger Prozess und ein Erfolg ist auch nach Jahren nur wenig sichtbar. Auch wenn diesen Planungszielen mit der vorliegenden Änderung nun wieder etwas entgegengewirkt wird, so soll dieses durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in nur einem Teilbereich des Gebietes auf ein Minimum beschränkt werden. Ein gänzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten ist unter Berücksichtigung aller Belange - aus gesamtstädtischer Sicht hinsichtlich möglicher Standorte für Vergnügungsstätten sowie aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen im Gebiet selbst - nicht zu rechtfertigen. Zunächst ist anzumerken, dass es im Gewerbegebiet durchaus verschiedene Lärmquellen gibt bzw. geben könnte. Die störende Lärmsituation ausgehend von Nutzungen im Gewerbegebiet auf die Bewohner des Hanges ist der Stadt Remseck am Neckar bekannt, den eingehenden Beschwerden wurde bereits bisher soweit möglich nachgegangen und die betroffenen Gewerbebetreibenden auf etwaige Verstöße hingewiesen. Der Vollständigkeit halber ist allerdings anzumerken, dass es im Gewerbegebiet nur eine (1) Vergnügungsstätte gibt. Die vermeintlich störenden Nutzungen gehen auch nicht von dieser Vergnügungsstätte aus, sondern von Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wie bspw. Proberäumlichkeiten für Musik. Die Stadt als Planungsträger hat diese Stellungnahme zum Anlass genommen, um die Erkenntnisse aus der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption und die bisher im Entwurf vorgesehenen neuen Regelungen nochmals kritisch zu überprüfen. Diese Überprüfung hat ergeben, dass die bisher beabsichtigten neuen und großzügigeren Regelungen durch angepasste, reduzierte und steuernde Regelungen ersetzt werden sollen. Konkret bedeutet dies, dass der südwestliche Bereich (unterhalb der Oeffinger Straße) nicht für Vergnügungsstätten geöffnet werden soll, sondern in seinem bisherigen planungsrechtlichen Status verbleibt. Der nordöstliche Planbereich nördlich der Oeffinger Straße soll für die An-

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Wir lehnen den Entwurf des Bebauungsplans ab. Es würde mehr Sinn machen sich zu überlegen, wie man das Gewerbegebiet wieder attraktiver machen kann und dafür sorgt, dass von vorhandenen Einrichtungen keine regelmäßigen Ruhestörungen ausgehen.	siedlung von Vergnügungsstätten künftig geöffnet werden, jedoch nur mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen und Genehmigungsbehörden gem. § 1 Abs. 5 bis 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die Steuerung der Nutzungen nach „allgemein zulässig“, „nicht zulässig“ oder „nur ausnahmsweise zulässig“ einen Handlungsspielraum ein. Durch die Regelung der Vergnügungsstätten über die ausnahmsweise Zulässigkeit hat die Stadt bzw. die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit einer Feinsteuerung und kann damit ihren Planungswillen verstärkt zum Ausdruck bringen. So können bei der Beurteilung eines etwaigen Bauantrages verstärkt städtebauliche sowie nachbarschützende Aspekte berücksichtigt werden. Abschließend ist noch anzumerken, dass es nicht wie angegeben „auslaufende Genehmigungen“ gibt, die nun anders zu beurteilen wären. Zudem wurde, in den Bekanntmachungen leider etwas missverständlich suggeriert, dass die bestehende (ehemalige) Diskothek (heutige Veranstaltungshalle) nicht nur Bestandsschutz genießt, sondern „neu“ nun auch erweitert werden darf. Dieses ist richtig zu stellen: bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2014 wurde die (ehemalige) Diskothek mit einer bestandsorientierte Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert und die Möglichkeit eröffnet diese zu erneuern und im Rahmen der für das Maß der baulichen Nutzung im GE festgesetzten Schranken zu erweitern oder zu ändern. Nutzungsänderungen waren bisher auch zulässig, soweit sie sich innerhalb der Bandbreite der zugelassenen Diskothek bewegen. Als Ergebnis der Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen wird der Bebauungsplan wie oben beschrieben geändert. Aufgrund dieser Änderungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgt eine erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen. Im Rahmen dieser erneuten Offenlage erhält die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange nochmal die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und eine Stellungnahme vorzubringen.



Planzeichenerklärung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE — Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

$GBH_{max.}$ — maximale Gebäudehöhe in Meter über NormalNull
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

0.8 — maximale Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

XXXX — Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Gebäudehöhen)

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrünflächen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers
110 kV Freileitung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Pfg — Pflanzgebot
Standortgerechte Gehölze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

110 KV-Freileitung (Bestand) oberirdisch

Beispiel Nutzungsschablone

GE	
0.8	GBH max. 234müNN

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grund-flächenzahl	maximale Gebäudehöhe

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: .....
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: .....
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: .....
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: .....
§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: .....
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: .....
§ 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Remseck am Neckar, den .....

.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung

Stadtteil Aldingen

ERNEUTER ENTWURF

im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB
vom 28.03.2023

Fläche: ca. 12,46 ha

Maßstab 1 : 2.000



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan

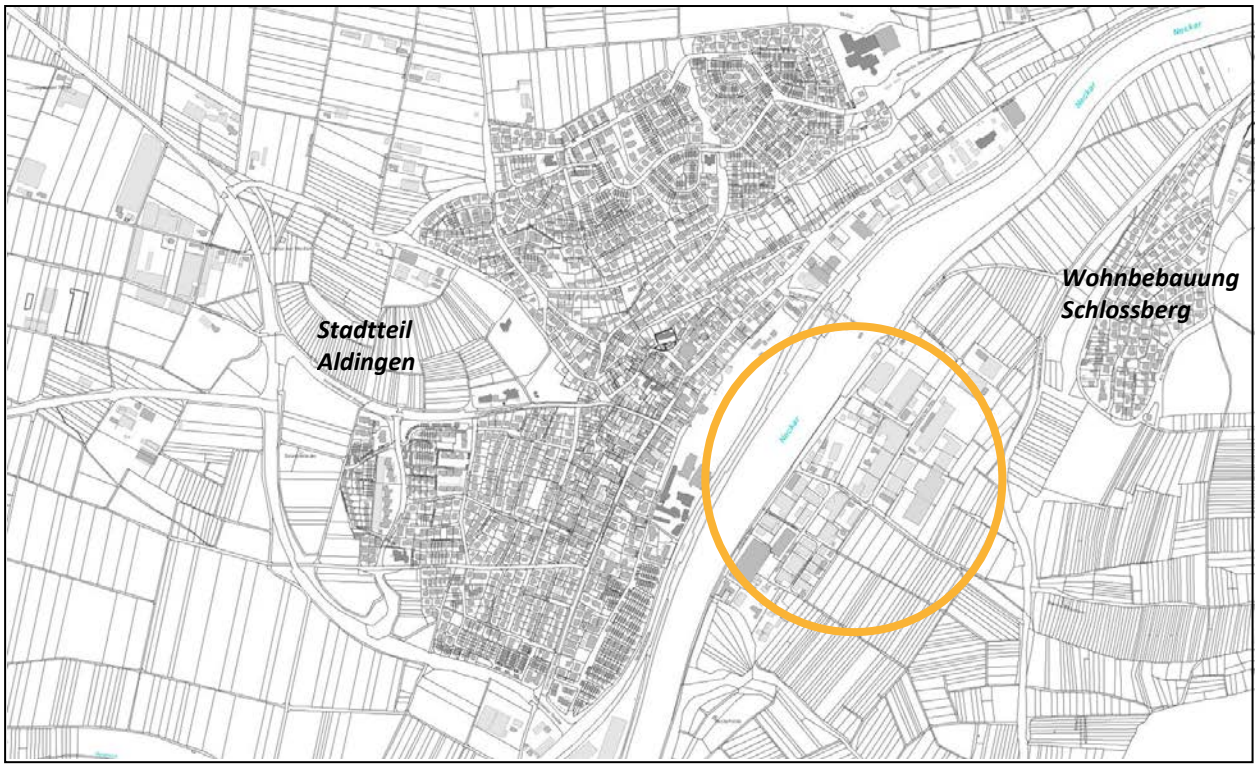
Gewerbegebiet am Neckar

- 1. Änderung

Stadtteil Aldingen

TEXTTEIL

Erneuter Entwurf vom 28.03.2023
im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB



I. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

II. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Remseck am Neckar – Fortschreibung, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund/ Nürnberg, vom 30.09.2022

III. Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

IV. Planverfasser:

Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0, info@remseck.de

Remseck am Neckar, den

…….
Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar“ rechtsverbindlich seit dem 06.03.2014, werden nur Änderung zur Art der baulichen Nutzung, im Einzelnen zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorgenommen. Die nachfolgenden schwarz hervorgehobenen textlichen Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar – 1. Änderung“ geändert, *grau und kursiv gekennzeichneten Festsetzungen* **haben weiterhin ihre Gültigkeit.**

<u>Alle weiteren</u> innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind *die in § 8 Abs.2 Nr. 1-4 BauNVO genannten Nutzungen: (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):*

- *Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche*
- *Betriebe,*
- *Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Nr. 3 Tankstellen,*
- *Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke,*

soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges geregelt wird.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen- über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn sie in der Gesamtfläche nicht mehr als 200 m² Wohnfläche aufweisen und die Wohnfläche 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigt. Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl.I S.2346).*
- *Fabrik- oder Lagerverkäufe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 1 % der Geschossfläche übersteigt. Handwerkerverkäufe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des Handwerksbetriebes umfasst.*
- **Vergnügungsstätten.**

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO:

- *Selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung, d.h. nicht an der Stätte der Leistung),*
- *Einzelhandelsbetriebe,*
- ~~Vergnügungsstätten, sowie Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakters wie Bordellbetriebe, Erotikshops, Swingerklubs, Stripteaselokale, Sexkinos,~~
- ~~Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen,~~
- *Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen nach Nr. 8 des Anhanges 1 zur 4. BImSchV vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973),*
- *Beherbergungsbetriebe und Unterkünfte als Bestandteile oder Nebenanlagen von Gewerbebetrieben,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Bestandsorientierte Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

- *Die auf Flst. 5636 vorhandene Diskothek darf erneuert und im Rahmen der für das Maß der baulichen Nutzung im GE festgesetzten Schranken erweitert oder geändert werden. Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit sie sich innerhalb der Bandbreite der zugelassenen Diskothek bewegen.*
- *Der auf den Flst. 5599/1, /2, und /3 vorhandene Betrieb für die Verwertung von Altautos darf ausnahmsweise baulich geändert und erweitert werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung oder bauliche Änderung eine Reduzierung der bisher entstehenden Immissionen einhergeht.*
- *Der auf Flst. 5591/1 (Bernhardslaicher Weg/Ecke Erlenrain) vorhandene eingehauste Schrottplatz darf ausnahmsweise baulich geändert und erweitert werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung oder bauliche Änderung eine Reduzierung der bisher entstehenden Immissionen einhergeht.*

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan

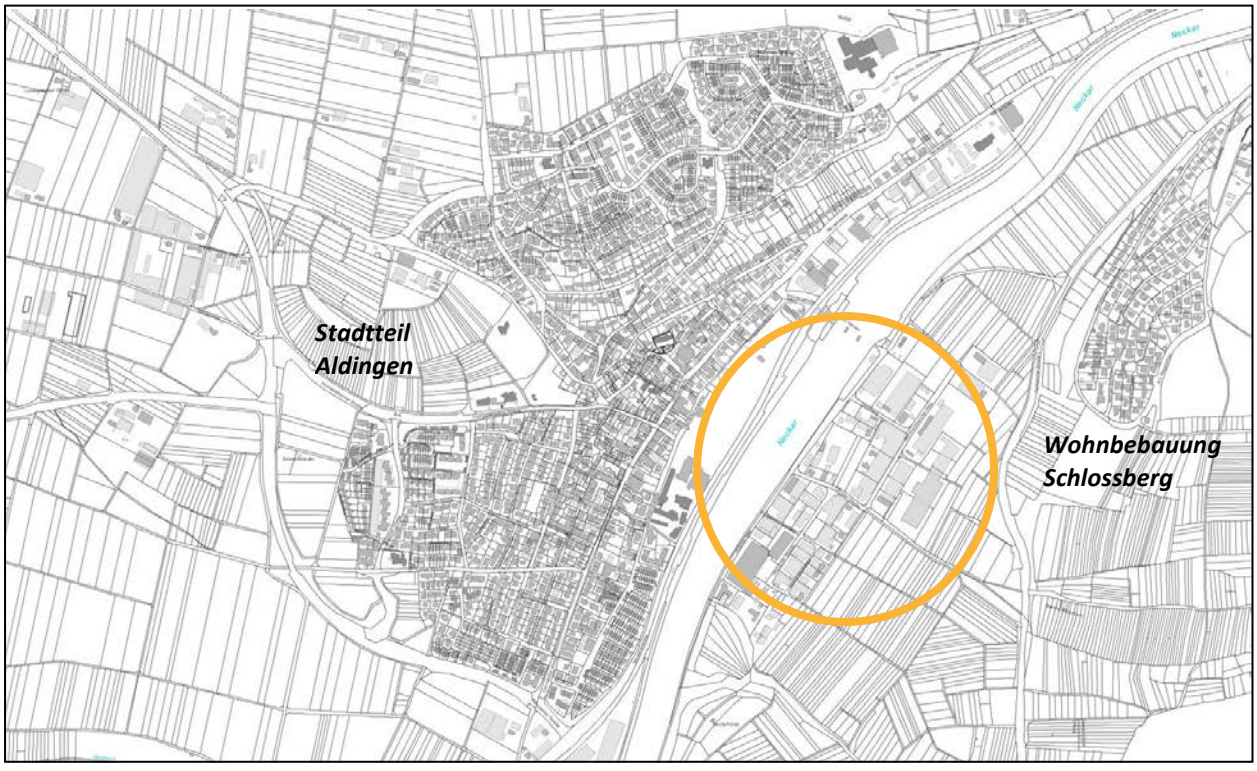
Gewerbegebiet am Neckar

- 1. Änderung

Stadtteil Aldingen

BEGRÜNDUNG

Erneuter Entwurf vom 28.03.2023
im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB



1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Oktober 2022 wurde vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar die Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts beschlossen. Anlass für diese Fortschreibung des seit 2012 vorliegenden Vergnügungsstättenkonzepts ist zum einen das Auslaufen bestehender Genehmigungen, zum anderen eine veränderte Rechtslage, sowie neue zu berücksichtigende städtebauliche Schwerpunkte in der Stadt Remseck am Neckar. Die neue Konzeption soll nun sukzessive in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden häufig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen Trading-Down-Prozess gewertet. Um entsprechende negative Effekte auf bestimmte Stadtbereiche zu vermeiden ist eine räumliche Steuerung und Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, basierend auf einer plausiblen Konzeption notwendig.

Da ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet rechtlich nicht zulässig ist, müssen Gebiete ausgewiesen werden, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Zu diesen Gebieten gehört der Gewerbestandort Aldingen „Gewerbegebiet am Neckar“, da hier nur geringe Auswirkungen durch Vergnügungsstätten zu erwarten sind und sich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen lässt.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption für Remseck am Neckar in verbindliches Recht umzusetzen und entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das vorliegenden Plangebiet treffen zu können. Diese Bebauungsplanänderung stellt ein (1) Baustein zur Steuerung der Vergnügungsstätten und zur Umsetzung der Konzeption für das Stadtgebiet Remseck am Neckar dar.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am 29.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss umfasste das gesamte bestehende Plangebiet „Gewerbegebiet am Neckar“ mit einer Fläche von 20,20 ha. Als Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlage wurde der südliche Planbereich jedoch aus dem Änderungsgeltungsbereich herausgenommen. Die Änderungen zu Vergnügungsstätten beziehen sich lediglich auf den nordwestlichen Planbereich, nördlich der vorhandenen Oeffinger Straße mit einer Größe von ca. 12,46 ha.

2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB

Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Das Plangebiet umfasst die bestehende, bereits vollständig aufgesiedelte Gewerbefläche im Gewerbegebiet am Neckar. Die städtebaurechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben beurteilt sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar“ rechtsverbindlich seit dem 06.03.2014. Nun werden lediglich gem. § 9 Abs. 2b Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen, als Konsequenz zur Umsetzung des am 25.10.2022 beschlossenem Vergnügungsstättenkonzepts für das Stadtgebiet Remseck am Neckar.

Somit kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird, das Gebiet bereits vollständig aufgesiedelt ist und sich der Bebauungsplan auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten beschränkt.

Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen oder das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Remseck am Neckar liegt das Plangebiet nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, wird aller Voraussicht nach kein neuer Sachverhalt gegenüber Störfallbetrieben ausgelöst.

➔ **Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Es kann nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Regionalplan

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

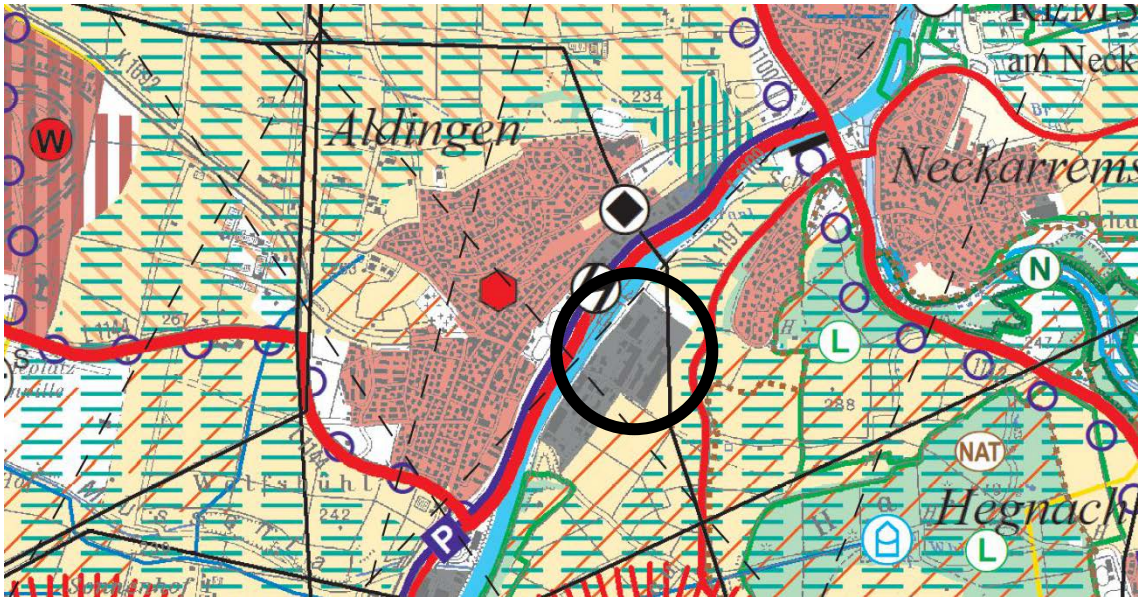


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in **schwarz**

3.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist das Planungsgebiet „Gewerbegebiet am Neckar, 1. Änderung“ als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

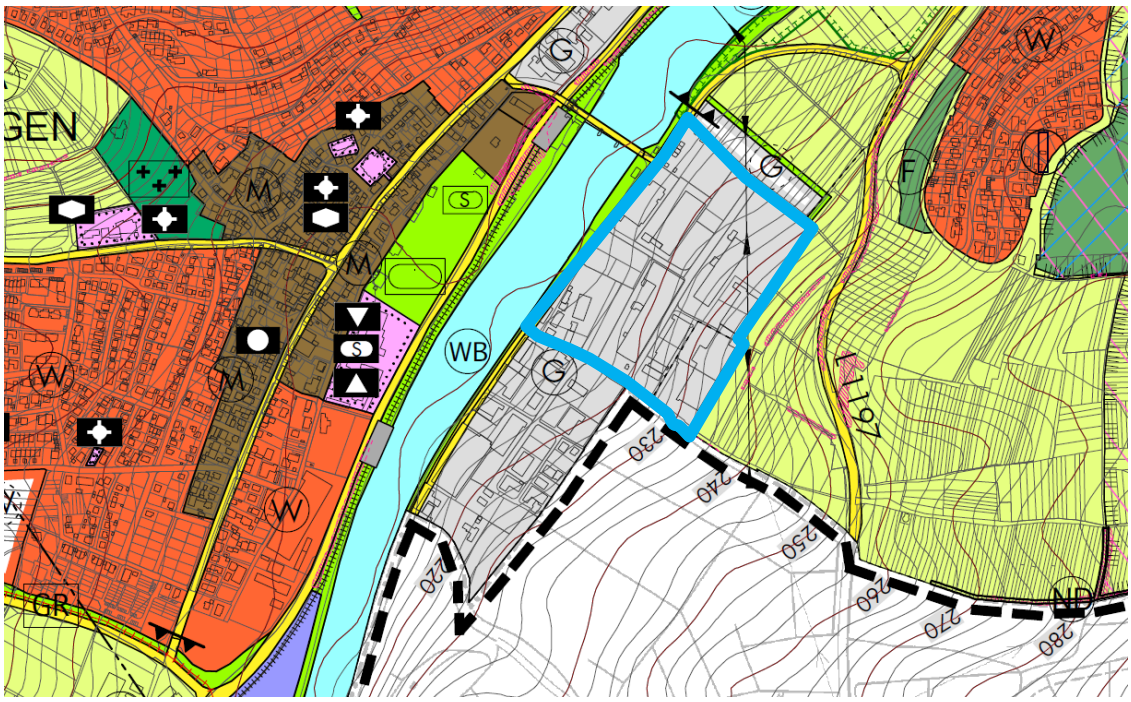


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (wie z.B. Biotope, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete) sowie Flächen des Biotopverbunds.

Für das Plangebiet bestehen keine Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sowie keine Überschwemmungsgebiete.

3.4 Benachbartes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar“, rechtsverbindlich seit dem 06.03.2014. Unmittelbar Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan „Erlenrainweg - 1. Planungsabschnitt“ (rechtsverbindlich seit dem 30.07.2015) sowie der sich in der Aufstellung befindende Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenrainweg - 2. Planungsabschnitt“ (Aufstellungsbeschluss gefasst am 26.07.2022).

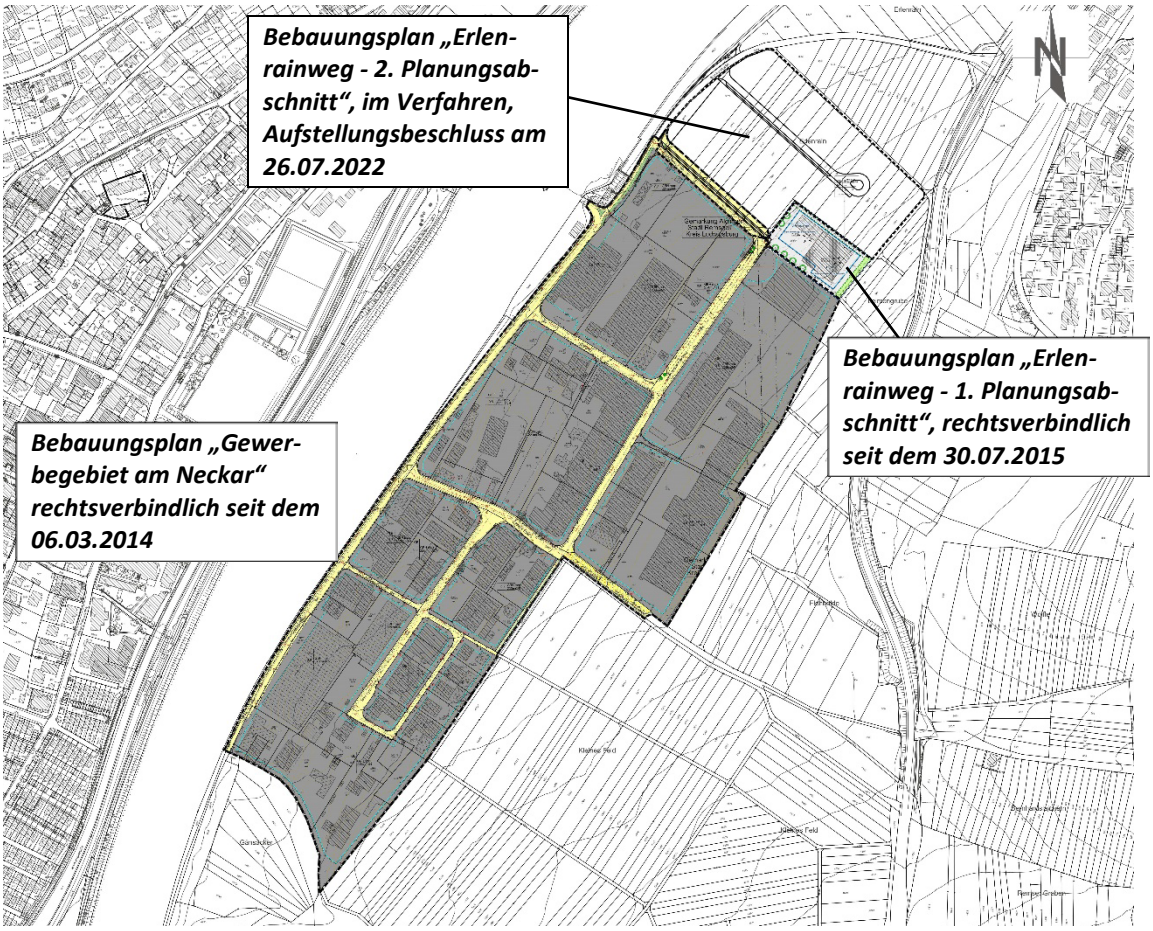


Abbildung 2: Angrenzende Bebauungspläne

3.5 Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss umfasste das gesamte bestehende Plangebiet „Gewerbegebiet am Neckar“ rechtsverbindlich seit dem 06.03.2014 mit einer Fläche von 20,20 ha. Als Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlage wurde der südliche Planbereich jedoch aus dem Änderungsgeltungsbereich

herausgenommen. Die Änderungen zu Vergnügungsstätten beziehen sich lediglich auf den nordwestlichen Planbereich, nördlich der vorhandenen Oeffinger Straße mit einer Größe von ca. **12,46 ha**.

Die benachbarten Flächen sind, bis auf eine Teilfläche am nordöstlichen Rand, dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen.

Nordwestlich schließt sich der Neckar als Bundeswasserstraße an. Im Süden und Südosten schließt sich unüberplanter Außenbereich der Stadt Fellbach an, im Nordosten grenzt unüberplanter Außenbereich der Stadt Remseck am Neckar an, der landwirtschaftlich genutzt wird und einzelne besondere Biotope (Feldraine) aufweist.

Nordöstlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erlenrain – 1. Planungsabschnitt“ an, der ebenfalls gewerblich nutzbare Fläche festsetzt. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden ist vorgesehen: der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Erlenrainweg - 2. Planungsabschnitt“ wurde am 26.07.2022 gefasst.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Beschreibung des Plangebiets

Der Gewerbestandort Am Neckar in Aldingen mit einer Größe von rd. 20 ha befindet sich unmittelbar östlich des Neckars bzw. des Hofener Wegs und erstreckt sich beidseitig entlang des Bernhardslaicher Wegs bzw. der Max-Eyth-Straße. Die Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz ist nach Norden über die Brückenstraße gegeben, die in die Landesstraße L1197 (Fellbacher Straße) mündet.

Das Gewerbegebiet Am Neckar Aldingen ist deutlich abgesetzt vom westlich des Neckars liegenden Wohnsiedlungsbereiches des Stadtteils Aldingen. Die unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebiets wird durch (nicht störungsempfindliche) Landwirtschaftsflächen gebildet.

Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Dominierend ist das produzierende Gewerbe. Daneben existieren jeweils mehrere Handwerks- sowie Kfz-Betriebe und Dienstleistungsunternehmen. Zudem ist das Gebiet mit einzelnen Wohnnutzungen durchsetzt.

Auffällig ist ein relativ hoher Anteil mindergenutzter sowie brachliegender Flächen bzw. Freiflächen; hierzu sind auch mehrere der o.g. Kfz-Betriebe zu zählen, die oftmals - zu den Erschließungsstraßen des Gebiets orientiert - nur Teilflächen von Grundstücken belegen. Eine Erweiterung des Gebiets ist im nordöstlichen Teil vorgesehen.

Die städtebauliche Qualität im bestehenden Gebiet ist durchschnittlich. Das Gebiet weist deutliche Anzeichen für eine ungeordnete Umformung und Entwicklung mit Tendenzen eines Trading-Down-Prozesses auf, der sich derzeit in Leerständen und teilweise ungeordneten Zwischennutzungen ausdrückt. Festzustellen sind auch teilweise ungünstige, z.B. schmale und tiefe Grundstückszuschnitte sowie ein hoher Sanierungsbedarf.

Im Gewerbegebiet befindet sich südlich des Änderungsgeltungsbereiches derzeit eine durch eine sog. Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich gesicherte Vergnügungsstätte in Form einer Veranstaltungshalle (ehemals Diskothek) im Klingelbrunnenweg 4.

5 Gutachten/ Untersuchung

5.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Da im Bebauungsplan lediglich eine Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen wurde, ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung **nicht** notwendig.

5.2 Vergnügungsstättenkonzeption

Die Fortschreibung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Remseck am Neckar vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund/ Nürnberg mit Stand vom 30.09.2022 wurde vom Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar am 25.10.2022 beschlossen und stellt die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung dar.

Das Konzept ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die wesentlichen Aussagen insbesondere zum Plangebiet wurden in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, den Menschen und seine Gesundheit hinreichend gewürdigt werden.

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden, werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Da außerdem das Gebiet bereits nahezu komplett bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die Umweltbelange durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinflusst werden.

7 Begründung zu den Änderungen

Die gewerblichen Standorte im Stadtgebiet Remseck am Neckar sind sehr heterogen geprägt. Neben zwei größeren, fast ausschließlich industriell-gewerblich genutzten Standorten („Rainwiesen“ und das vorliegende Plangebiet „Am Neckar“) finden sich zwei stark vom Einzelhandel geprägte Standorte („Schlossgartenwiesen“, „Neckarstraße“) und mehrere kleine, nur von wenigen Betrieben genutzte und von Wohnnutzung umgebene Standorte („Kurze Rot“, „Metzgerwiesen“, „Große Wiesen“).

Während die letztgenannten Standorte aufgrund ihrer Größe und der angrenzenden Wohnnutzung keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten und auch die Standorte „Schlossgartenwiesen“ und „Neckarstraße“ als voll belegt gelten, bieten die Standorte „Rainwiesen“ und (zukünftig mit der Erweiterung des Gebietes in Richtung Nordosten) „Am Neckar“ noch in begrenztem Maße räumliches Entwicklungspotenzial. Damit sind

diese Standorte wichtig für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Remseck am Neckar.

Der Standort „Gewerbegebiet am Neckar“ ist der zweite größte Gewerbestandort in Remseck am Neckar. Im Gegensatz zum Gewerbestandort „Rainwiesen“ in Neckargröningen ist der Standort älteren Datums und aufgrund von Nachnutzungen, Leerständen und einer generell geringen städtebaulichen Qualität dringend modernisierungsbedürftig. Er kann seine Funktion als repräsentativer Gewerbestandort gegenwärtig nicht ausreichend erfüllen. Zumindest hier lässt sich ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen.

Vergnügungsstätten würden in diesem Standort demnach weniger Beeinträchtigungen verursachen als in anderen vergleichbaren gewerblichen Strukturen und könnten hier ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei wird eine Differenzierung vorgenommen, als dass Vergnügungsstätten im südwestlichen Teilbereich weiterhin ausgeschlossen bleiben (bis auf die bereits vorhandene ehemalige Diskothek bzw. heutige Veranstaltungshalle in Form der sog. Fremdkörperfestsetzung), im nordöstlichen Teilbereich nördlich der Oeffinger Straße können Vergnügungsstätten zugelassen werden, jedoch nur ausnahmsweise.

Der Gesetzgeber räumt den Kommunen und Genehmigungsbehörden gem. § 1 Abs. 5 bis 7 BauNVO über die Steuerung der Nutzungen nach „allgemein zulässig“, „nicht zulässig“ oder „nur ausnahmsweise zulässig“ einen Handlungsspielraum ein. Durch die Regelung der Vergnügungsstätten über die **ausnahmsweise** Zulässigkeit, hat die Stadt, bzw. die Genehmigungsbehörde, die Möglichkeit einer Feinsteuerung und kann damit ihren Planungswillen verstärkt zum Ausdruck bringen. So können bei der Beurteilung eines Bauantrages verstärkt städtebauliche sowie nachbarschützende Aspekte berücksichtigt werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe (innerhalb Umkreis 500 m) zu einer schützenwerten Einrichtung sind Spielhallen gem. LGlüG in Teilen des Gewerbegebietes nicht zulässig. Diese Regelungen sind zusätzlich zum Planungsrecht zu berücksichtigen und einzuhalten.

Hinweis: zu einer schützenwerten Einrichtung zählen Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen, wie Schulen oder Jugendzentren, jedoch zählen Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen nicht dazu, da Spielhallen für diese Kinder altersbedingt keine Anziehung darstellen (siehe Anwendungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vom 15.12.2015).

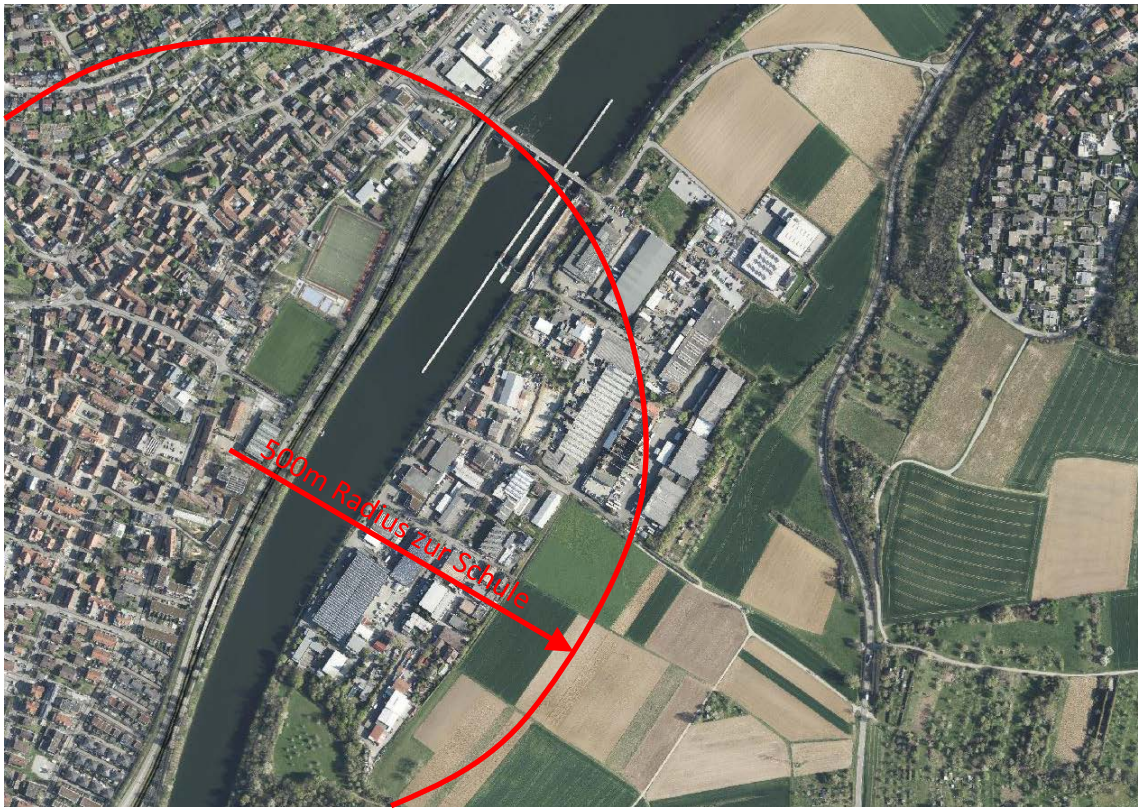


Abbildung 3: Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.
©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

8 Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ermöglicht und für einen Teilbereich in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt ein (1) Baustein zur Steuerung der Vergnügungsstätten und zur Umsetzung der Konzeption für das Stadtgebiet Remseck am Neckar dar.

Hinweis: Gem. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Remseck am Neckar

- Fortschreibung-



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:
Dipl.-Geograph Peter Helbig
Dr. Rainer Kahnert

Dortmund/ Nürnberg, 30. September 2022

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:
Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde/ Institution aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1

2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN 3

2.1 Definition des Begriffs "Vergnügungsstätte" 3

2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten....5

2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten 9

2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten....11

2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten 12

2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme 15

2.1.3.3 Städtebauliche Gründe 16

2.1.4 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)..19

2.2 Strategien zur Steuerung von Vergnügungsstätten 22

3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE 26

3.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt 26

3.2 Funktions- und Standortanalyse der bestehenden Vergnügungs-stätten in den zentralen Versorgungsbereichen 27

3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich....27

3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen von Remseck am Neckar....30

3.3 Funktions- und Standortanalyse der zentralen Versorgungsbereiche 31

3.4 Funktions- und Standortanalyse in den Gewerbe- und Mischgebieten von Remseck am Neckar 34

3.4.1 Gewerbestandort Neckargröningen - GE Rainwiesen....35

3.4.2 Gewerbestandort Aldingen – Am Neckar....36

3.4.3 Gewerbestandort Hochberg – GE Schlossgartenwiesen 39

3.4.4 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße....42

3.4.5 Gewerbestandort Hochberg – GE Kurze Rot....43

3.4.6 Gewerbestandort Hochdorf - GE Metzgerwiesen....44

3.4.7 Gewerbestandort Aldingen – GE Große Wiesen....45

3.4.8 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten 46

4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN 48

4.1 Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros unter dem Aspekt der glücksspielrechtlichen Zulässigkeit nach LGlüG Baden-Württemberg 49

4.2 Kriterien für die Beurteilung von zentralen Versorgungsbereichen....51

4.3 Kriterien für die Beurteilung von Gewerbe- und Mischgebieten 53

4.3.1 Gewerbestandort Neckargröningen – GE Rainwiesen....57

4.3.2 Gewerbestandort Aldingen – GE Am Neckar 57

4.3.3 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße....58

4.3.4 Gewerbestandort Hochberg – GE Schlossgartenwiesen 59

4.3.5 Gewerbestandort Hochberg – GE Kurze Rot 60
4.3.6 Gewerbestandort Hochdorf – GE Metzgerwiesen 60
4.3.7 Gewerbestandort Aldingen – GE Große Wiesen 60
4.3.8 Zusammenfassende Betrachtung 60
4.4 Zusammenfassung räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten 62
5. Empfehlungen zu Massnahmen und Vorgehensweise zur Umsetzung des Konzepts 63
5.1 Vorgehensweise zur Umsetzung des Konzepts 63
5.2 Umsetzung in Planungsrecht 64
5.3 Untersetzung durch städtebauliche Konzepte 67
5.4 Umgang mit Bestandseinrichtungen 68

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO 2021 12

Tab. 2: Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten 18

Tab. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen 53

Tab. 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbestandorten 61

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar 26
Karte 2: Zentrale Bereiche in Remseck am Neckar 30
Karte 3: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Rainwiesen 36
Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Am Neckar 37
Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Schlossgartenwiesen 40
Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Neckarstraße 42
Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Kurze Rot 44
Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Metzgerwiesen 45
Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Große Wiesen 46
Karte 10: Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in Remseck am Neckar 50
Karte 11: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Aldingen 58
Karte 12: Zulässigkeitsbereich Schlossgartenwiesen 59
Karte 13: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar 62

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Juli 2021 beauftragte die Stadt Remseck am Neckar das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Überarbeitung und Aktualisierung des bestehenden Vergnügungsstättenkonzepts. Anlass für diese Überarbeitung ist zum einen das Auslaufen bestehender Genehmigungen in den kommenden Jahren, zum anderen die veränderte Rechtslage gegenüber dem bestehenden Konzept auf Grund des Glücksspielstaatsvertrags der Bundesländer, des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg (LGlüG BW) und der seitherigen Rechtsprechung.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden häufig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet, verstärkt oder ob Vergnügungsstätten sich als Folge eines bereits in Gang gekommenen Trading-Down-Prozesses vermehrt in bestimmten Stadtbereichen ansiedeln. Eine räumliche Steuerung und Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, um entsprechende negative Effekte auf bestimmte Stadtbereiche zu vermeiden, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig[1]. Daraus folgt im Umkehrschluss aber auch die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet wird rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*[2] betreiben.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich[3] - aller-

[1] Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.3.2004, Az. 7 A 3622/03.

[2] "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

[3] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn. 101.

dings nicht unmöglich[4]. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung[5]. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren[6]. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention oder Konzepte zum Jugendschutz können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzepts i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Im Rahmen dieses Konzepts werden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets von Remseck am Neckar erarbeitet bzw. die im fortzuschreibenden Konzept dargestellten Zulässigkeitsbereiche überprüft und ggf. angepasst. Das Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar.

Eine **gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

[4] Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.

[5] Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az. 3 S 1524/04, Rn. 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

[6] "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für die Stadt Remseck am Neckar zu entwickeln und zu begründen sowie letztlich auch den Entscheidungsspielraum für Politik und Verwaltung darzustellen.

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein[7].
In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten[8].

---

[7] In Bebauungsplänen, die auf der BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

[8] Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002. Im allgemeinen werden zu den *spielorientierten* Vergnügungsstätten Spielhallen und Wettbüros, zu den *geselligkeitsorientierten* Vergnügungsstätten Diskotheken, Tanzlokale, Bars, Billard- und Dartsalons, Lasertags sowie Eventlokale, zu den *sexualorientierten* Vergnügungsstätten Bars/Varietes, Swingerclubs, Erotikkinos sowie Erotik-Shops mit Videoangebot gerechnet.

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros[9],
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen[10],
- Varietés[11], Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- Festhallen/ Hochzeitssäle, Eventlokale und vergleichbare Einrichtungen.

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn[12] etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören[13],
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)[14].

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/ Multiplex-Kino [15] (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),

---

[9] In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013,

[10] Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

[11] Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

[12] Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

[13] Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

[14] Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen.

[15] Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).
- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schießanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Positionen[16].

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht[17]. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte[18].

2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und da-

[16] Während der VGH Würzburg in einem Urteil vom 14.04.2016 Lasertag-Arenen "unstreitig als Gewerbebetrieb“ definiert und auch im NRW Merkblatt Lasertag vom 23.09.2015 Lasertag-Arenen baurechtlich als Sportstätte definiert werden, hat das OVG Rheinland-Pfalz am 28.09.2016 eine Lasertag-Arena als kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesehen.

[17] Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

[18] Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbezweigen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)."(BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig, müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigen Maß entspricht.

her bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."[19]
Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33c ff. GewO geregelt.
Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"[20].

Wettbüros[21], d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Sie unterscheiden sich von reinen **Wettannahmestellen** durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere durch ein Angebot von Livewetten[22]. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmono-

[19] Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

[20] Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.

[21] In den einschlägigen Gesetzen wird i.a. von "Wettvermittlungsstellen" in Abgrenzung zu "Wettannahmestellen"“ gesprochen. Hieraus ergibt sich, dass der Begriff Wettvermittlungsstelle mit dem geläufigen Begriff "Wettbüro" gleichzusetzen ist.

[22] Vgl. VGH Augsburg, Beschluss vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560.

pols[23], das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann[24]. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol[25] wurde dieser Ansicht widersprochen.

Billardclubs stellen eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

Diskotheken, Tanzlokale und Varietés sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden, an Wochenenden und an Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um eine gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzung, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

Festhallen und Hochzeitssäle, die ausschließlich für Großveranstaltungen - wie Hochzeiten, besondere Events u.ä. - genutzt werden, über diese Veranstaltungen hinaus aber nicht aktiv betrieben werden (z.B. keine veranstaltungsunabhängige Gastronomie anbieten), sind ebenfalls zu den Vergnügungsstätten zu rechnen. Zu dieser Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, z.B. ehemalige gastronomische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die

[23] Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

[24] Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

[25] Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Das Störpotenzial dieser Einrichtungen ergibt sich vor allem aus der Größe und damit aus dem Umfang der Veranstaltungen sowie dem von diesen Veranstaltungen erzeugtem Verkehr. Sie sind deshalb vor allem in der Nähe störungsempfindlicher Nutzungen problematisch, können aber in weniger empfindlichen Bereichen - z.B. in Gewerbegebieten - realisiert werden.

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar[26]. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Lasertag-Arenen und vergleichbare Einrichtungen stellen eine Grauzone zu kommerziellen Freizeiteinrichtungen dar und weisen wie diese in erster Linie ein Störpotenzial durch den von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehr auf. Sie sind deshalb in Wohngebieten kaum unterzubringen, in Gewerbegebieten aber im Allgemeinen unproblematisch. Rechtlich werden sie derzeit unterschiedlich beurteilt und teilweise als kommerzielle Freizeiteinrichtung, teilweise als Vergnügungsstätte angesehen.

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten **("Rotlichtangebote")** sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich[27]. Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden[28].

---

[26] BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

[27] Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

[28] Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

- **Varietés**[29] sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen[30].
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen[31], da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebots ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft[32]. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Spielhallen haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen; daher besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dies kann, je nach Baugebiet, zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren, insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

---

[29] Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

[30] Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

[31] Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

[32] Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge, insbesondere in Hauptgeschäftslagen, stört.

Die mangelnde Integration setzt sich zudem in einer sozio-kulturellen Dimension fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

In ähnlicher Weise können **Wettbüros** beschrieben werden, bei denen sich allerdings im Unterschied zu Spielhallen zusätzliche Probleme mit der Umgebungsverträglichkeit ergeben können. Besucher von Wettbüros können sich - vor allem zur Umgehung des Rauchverbots innerhalb der Einrichtungen - gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen.

Diskotheken und Veranstaltungshallen sind in der Regel flächenmäßig größere Betriebe. Sie können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber auf Grund des von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehrsaufkommens und der Nutzungszeiten ein erhebliches Störpotenzial (An- und Abfahrten, Aufenthalt der Gäste auf der Straße, Veranstaltungslärm) entfalten. Sie sind daher in geschlossenen Siedlungsbereichen nur mit großen Schwierigkeiten unterzubringen.

Bars, Varietés, Swingerclubs und vergleichbaren Nutzungen haben eine Gemeinsamkeit**:** Ihnen haftet ein eher negatives Image an, aus dem sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, aber auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In Tab. 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig.

Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit dieser Kategorie gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6a und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert. Zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Tab. 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO 2021

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5a Dörfliches Wohngebiet	-	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	Zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: Eigene Darstellung

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten.
Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.
In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) seit 1990 und im Urbanen Gebiet (MU) seit der Einführung dieser Gebietskategorie im Jahr 2013 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der BauNVO, nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:
"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"[33] gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist[34].

Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen[35] und damit

[33] Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

[34] Ebenda.

[35] BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

"attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher weisen kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial auf, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rund 100 m² Nutzfläche festgelegt[36]. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf m² maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m² ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht[37].

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt[38]. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung[39].

[36] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

[37] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

[38] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

[39] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

Diskotheken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen[40].

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m² analog angewendet[41]. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

Zu anderen Arten von Vergnügungsstätten wurde in der Rechtsprechung bisher keine Differenzierung vorgenommen.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb aus dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 m² Nutzfläche kann dies angenommen werden).

2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen[42], daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen ver-

[40] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

[41] Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW; VGH Augsburg, Urteil vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560; VGH München Urteil vom 18.03.2019, Az. 15.ZB 18.960.

[42] Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

deutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet - entweder bezogen auf das Flächenverhältnis[43] oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden[44].

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden[45]. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten[46].

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO[47].

[43] So z.B. Bayrischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

[44] VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

[45] VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

[46] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

[47] Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen".

Eine Unzulässigkeit kann auch durch Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder benachbarter Gebiete hervorgerufen werden. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagungsgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebiets kommt (eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen). Im Falle eines Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)[48].

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden,
- das Vorhaben kann die Umsetzung städtebaulicher Konzepte behindern oder in Frage stellen.

[48] VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

Eine Konkretisierung ist in der nachfolgenden Tabelle vorgenommen.

Tab. 2: Städtebauliche Gründe für Zulässigkeit oder Ausschluss von Vergnügungsstätten

Bewertungskriterien/ städtebauliche Gründe	Ausprägung
Auslösen/ verstärken von Trading-Down-Effekten	Wird Vergnügungsstätten grundsätzlich unterstellt. Bestehende Häufung geringwertiger Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote (Ein-Euro-Shops. Telefonläden, Tattoo-Studios etc.); Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit durch Einzelhandel- oder Gewerbeflächenkonzept zu belegen
Verdrängungseffekte	Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen (z.B. Gastronomie, Einzelhandel) durch Veränderung des Bodenpreisgefüges; anhand der Entwicklung in der Vergangenheit zu prüfen
Beeinträchtigung städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Beeinträchtigung der Umsetzung städtebaulicher Konzepte, z.B. zur Verbesserung bestehender Missstände oder städtebaulicher Problemlagen bzw. zur definierten Entwicklung eines städtischen Bereichs
Konflikte mit einem definierten Nutzungsprofil	Vergnügungsstätten als Fremdkörper in Gebieten mit einer spezifischen Zweckbestimmung (z.B. Technologiepark)
Städtebauliches Einfügen/ stadtgestalterische Auswirkungen	Auffällige Gestaltung/ Werbung, die deutlich von der Darstellung der Umgebung abweicht und/ oder an städtebaulich exponierten Stellen (z.B. Ausfallstraßen, Eingangssituationen)
Konflikte mit schutzbedürftiger Umgebungsnutzung	Hohes Verkehrsaufkommen zu ungewöhnlichen Zeiten; Lärmentwicklung der Einrichtung selbst; störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, soziale Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft
Verträglichkeit mit der Eigenart des Gebiets	Überwiegende Existenz von Nutzungen, die durch Vergnügungsstätten gestört werden können (z.B. Wohnen). In §-34-Gebieten: Nutzungsstruktur entspricht einer Kategorie der BauNVO, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind
Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten	Existenz mehrerer (auch unterschiedlicher) Vergnügungsstätten in einem engen Raum (Straßenzug, Baublock, etc.)

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Moralisch-ideologische Aspekte wie eine grundsätzliche Ablehnung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten, der Schutz bestimmter Personengruppen, die Bekämpfung der Spielsucht oder vergleichbare Gründe reichen nicht aus und sind zur Begründung eines Ausschlusses von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten auf der kommunalen Ebene auch nicht zulässig, da die entsprechenden Regelungskompetenzen in die Zuständigkeit des Bundes- oder Landesrechts fallen.

2.1.4 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)

Auch wenn das LGlüG keine städtebauliche Zielsetzung hat, nehmen die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlichen Einfluss auf die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen:

§ 41 Spielhallen

(1) *Der Betrieb einer Spielhalle bedarf der Erlaubnis nach diesem Gesetz, die die Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung ersetzt und die Erlaubnis nach Artikel 1 § 24 Absatz 1 Erster GlüÄndStV mit umfasst. Sonstige Genehmigungserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt. Die Erlaubnis ist auf maximal 15 Jahre zu befristen.*

§ 42 Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen

(1) Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.

(2) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.

(3) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten[49].

§ 51 Übergangsregelung

(5) Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die zuständige Erlaubnisbehörde in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 befristet für einen angemessenen Zeitraum auf Antrag von der Einhaltung der Anforderungen des § 42 Absätze 1 und 2 befreien; dabei sind der Zeitpunkt der Erteilung der Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung sowie der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Der Mindestabstand zu einer anderen Spielhalle darf dabei 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zur Eingangstür, nicht unterschreiten. …. § 42 Absatz 3 gilt nur für Spielhallen, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens

[49] Was genau unter "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zu verstehen ist, wird allerdings nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In Baden-Württemberg sind in speziellen Anwendungshinweisen beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

dieses Gesetzes[50] eine Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung noch nicht erteilt worden ist[51].

Mit Datum vom 16.02.2021 wurde in Baden-Württemberg der neue Glücksspielstaatsvertrag ratifiziert und gleichzeitig das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg geändert. Während der neue Glücksspielstaatsvertrag vor allem die Zulässigkeit von online-Spielangeboten regelt, wird im Landesglückspielgesetz der alte § 20 durch die §§ 20 bis 20g ersetzt.

In diesen Paragrafen wird die Zulässigkeit von Wettvermittlungsstellen geregelt. Hier trifft die neue Regelung erhebliche Änderungen:

§ 20a Abs. 1 Nr.7a

Der Betrieb einer Wettvermittlungsstelle bedarf der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Die Erlaubnis darf nur erteilt werden, wenn … die Wettvermittlungsstelle nicht in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielbank oder eine Spielhallen befindet … betrieben wird“

§ 20b Abs.1

Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür einzuhalten“. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person bis zum 3. April 2020 nachweisbar die Wettvermittlungsstelle betrieben und den Betrieb bei der zuständigen Gewerbebehörde angezeigt hat. Wechselt die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person nach diesem Datum, ist Satz 1 zu beachten.

[50] 29.11.2012

[51] Dies betrifft die Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. In einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 09.09.2021 wurde noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass "die Begründung des Gesetzesentwurfs (zum LGlüG) vielmehr eindeutig den Willen des Landesgesetzgebers zum Ausdruck (bringt), dass § 42 Abs. 3 für Bestandsspielhallen grundsätzlich nicht gelten soll".

§ 20b Abs. 2

Wettvermittlungsstellen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 500m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür haben. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

§ 20b Abs. 3:

Die Vermittlung von Sportwetten auf oder in unmittelbarer Nähe[52] von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Wettkämpfe genutzt werden, die ein nach dem Glücksspielstaatsvertrag bewettbares Sportereignis darstellen, ist verboten.

§ 20d Abs. 3

Es ist dafür zu sorgen, dass ausreichend Tageslicht einfällt und ein Einblick in die Wettvermittlungsstelle von außen möglich ist, es sei denn, dies ist aufgrund der räumlichen Lage der Wettvermittlungsstelle von vornherein ausgeschlossen. Das Anbringen von Sichtschutz, beispielsweise durch Verkleben der Glasflächen, ist verboten

§ 20g Abs. 3: (Wettvermittlung in Annahmestellen)

Die äußere Gestaltung, die Einrichtung und der Betrieb der Annahmestelle dürfen durch die Sportwettvermittlung in ihrem Wesen und Gesamtbild nicht verändert werden. Insbesondere darf keine Übertragung von Sportwettkämpfen in der Annahmestelle erfolgen.

Zusammenfassend:

- Für Wettbüros (Wettvermittlungsstellen) gelten nunmehr die gleichen Mindestabstände wie für Spielhallen
- Die Mindestabstände gelten nicht für Wettbüros, die vor dem 03.04.2020 rechtmäßig betrieben wurden
- Diese Regelung ist nicht an die Einrichtung, sondern an die Person des Betreibers gebunden. Wechselt der Betreiber, gelten die Mindestabstände.

[52] Der Begriff "unmittelbare Nähe" ist in Baden-Württemberg nicht näher konkretisiert. In Nordrhein-Westfalen wurde vom RP Münster eine Entfernung von 75m festgelegt; im Entwurf des neuen Landesglücksspielgesetzes NRW ist eine Entfernung von 100m vorgesehen

- In der unmittelbaren Nähe von Sportanlagen sind Wettbüros nicht zulässig. Der Begriff "unmittelbare Nähe" ist allerdings nicht definiert.[53]
- Das Abkleben von Fenstern ist nicht zulässig.
- In Wettannahmestellen dürfen keine Sportereignisse übertragen werden (d.h. erfolgt eine Übertragung, dann ist die Einrichtung keine Wettannahmestelle, sondern ein Wettbüro).

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen und Wettbüros einerseits sowie zwischen Spielhallen / Wettbüros und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche andererseits werden unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den Städten quantitativ nahezu gewerberechtlich vorbestimmt.

Städtebaulich problematisch könnte es dann werden, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, die städtebaulich einen besonderen Wert darstellen (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das LGlüG Baden-Württemberg deutlich beschränkt werden. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seine Inhalte integrieren muss.

2.2 Strategien zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen,
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

[53] In Nordrhein Westfalen ist im Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) dieser Abstand mittlerweile auf 100m festgelegt worden.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthesen zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Vergnügungsstättenkonzeption kann jedoch, insbesondere aus kommunaler Sicht, gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da vor allem Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Sie haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die andere Strategie einer Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Veergnügungsstätten **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielsweise durch Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebiets (z.B. MK oder gewerbliche geprägtes MI) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach LGlüG Baden-Württemberg können Häufungen von Spielhallen oder Wettbüros zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen Verdrängungswirkungen resistenter sind[54].

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben und stehen vor allem Konzepten zur Innenstadtentwicklung zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht etwa die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wir-

[54] Vgl. Schramer 1988, S15ff.

kung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung, kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten oder Mischgebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können.

Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

s

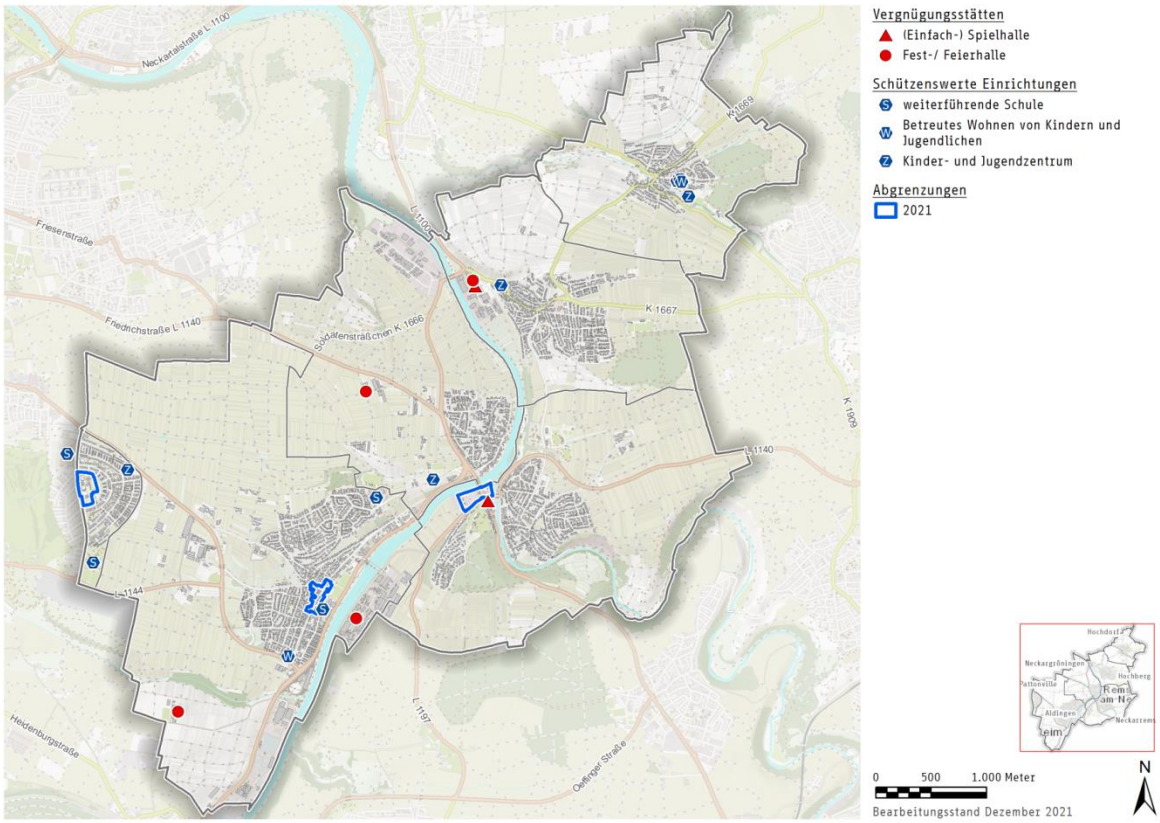
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Remseck am Neckar wurden im August 2021 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht.

3.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt

Zum Zeitpunkt der Erhebung im August 2021 wurden insgesamt zwei Spielhallenstandorte identifiziert.

Karte 1: Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Derzeit liegt die Besetzung von Remseck am Neckar bei 13.254 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei 4.880 Einwohnern je Spielhalle. Dies zeigt eine deutlich unterdurchschnittliche Besetzung von Remseck am

Neckar und lässt erwarten, dass sich zukünftig verstärktes Investitionsinteresse artikuliert.

Zwar bestehen aktuell keine Bauvoranfragen für Spielhallen in Remseck am Neckar, und auch die im Gutachten von 2012 genannten Anfragen sind bisher nicht realisiert worden. Dies ist vermutlich auf die zwischenzeitlich erfolgte Konkretisierung der rechtlichen Grundlagen zurückzuführen[55]. Es ist jedoch - vor allem angesichts der aktuell geringen Besetzung in Remseck am Neckar - nicht auszuschließen, dass in Zukunft erneut eine Nachfrage nach zusätzlichen Standorten entsteht.

Zusätzlich zu den Spielhallen befinden sich in Remseck am Neckar derzeit zwei Veranstaltungshallen / Eventlokale. Weitere Vergnügungsstätten existieren derzeit nicht, insbesondere existieren derzeit keine Wettbüros in Remseck am Neckar. Es besteht lediglich eine Wettannahmestelle im Stadtteil Aldingen, die aber rechtlich nicht als Vergnügungsstätte einzustufen ist.

Die bestehenden Vergnügungsstätten befinden sich mehrheitlich in Gewerbegebieten, lediglich eine Spielhalle hat ihren Standort im Bereich der Neuen Mitte (Remstalstraße).

3.2 Funktions- und Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen

3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind folgende Aspekte zu beurteilen:

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. Hauptgeschäftslage/Randlage/Nebenstraße/Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),

[55] In jüngster Zeit dürften sich auch die Restriktionen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie dämpfend auf Investitionsabsichten ausgewirkt haben.

- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind.

Zu einer **Negativbewertung eines Standorts** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlimmstenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. So kann eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Foto 1/Foto 2) dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

Weiterhin fällt die Umfeldssituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich gleichzeitig die Nutzung in einer städtebaulich/gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standorts** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen (vgl. Foto 3/Foto 4).

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



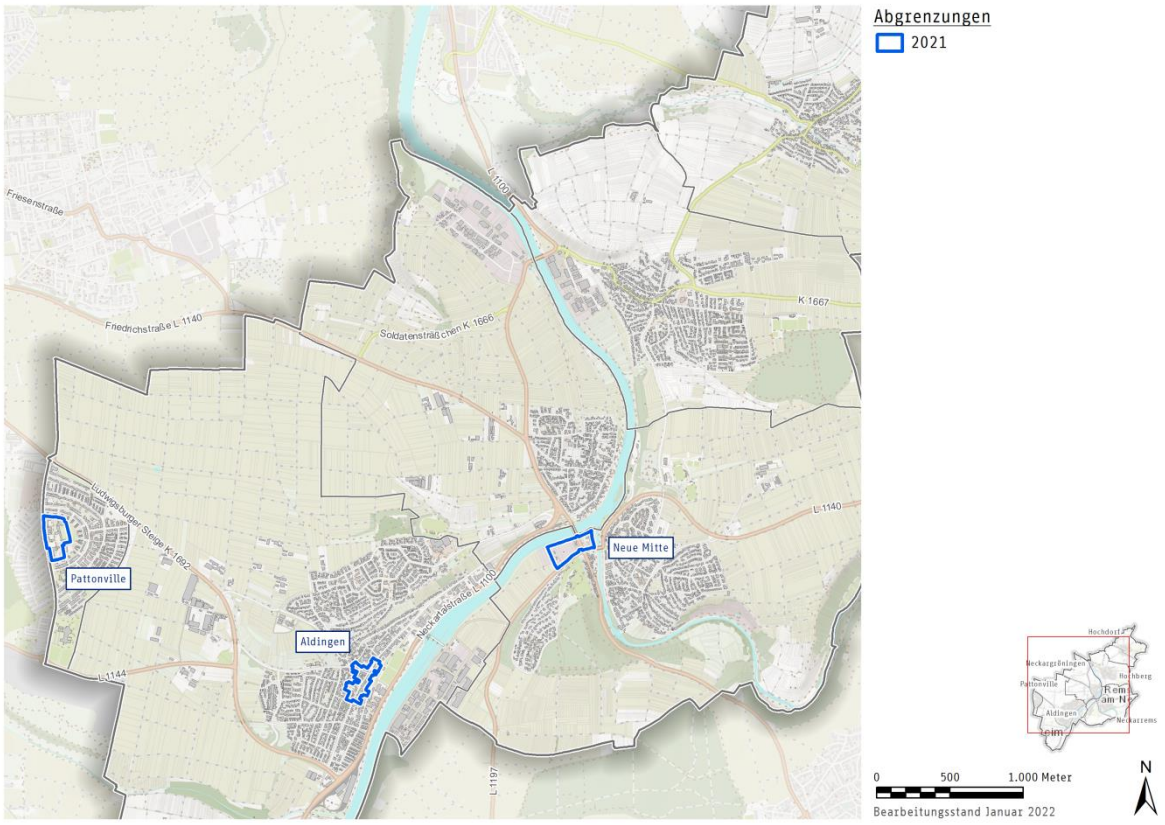
Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenztes Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen von Remseck am Neckar

Die Stadt Remseck am Neckar ist ein Zusammenschluss mehrerer vormals selbstständiger Gemeinden. Es gibt mehrere zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen. Die wichtigsten dieser zentralen Bereiche sind der Stadtteilkern von Aldingen und der zentrale Bereich im Stadtteil Pattonville. Daneben bestehen kleinere Grundversorgungsbereiche in den Stadtteilen Hochberg, Hochdorf und Neckarrems.

Karte 2: Zentrale Bereiche in Remseck am Neckar



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Ein potenzieller zentraler Bereich stellt die Neue Mitte dar. Die Neue Mitte entsteht direkt am Zusammenfluss von der Rems in den Neckar als zentraler Punkt der Stadt Remseck am Neckar. Mit der Fertigstellung der Neuen Mitte Teil I, mit KUBUS, Stadthalle, Rathaus und Marktplatz wurde der erste Schritt hin zu einem Zentrum in Remsecks geografischer Mitte gemacht. Auf dem Marktplatz findet regelmäßig ein Wochenmarkt statt.

Künftig soll hier eine lebbare, lebendige und merkantile Stadtmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und zahlreichen kulturellen Angeboten entstehen.

In den bestehenden zentralen Bereichen befinden sich derzeit keine Vergnügungsstätten, sondern nur eine Wettannahmestelle. Innerhalb des Bereichs der Neuen Mitte befindet sich aktuell eine Einzelspielhalle.

3.3 Funktions- und Standortanalyse der zentralen Versorgungsbereiche

Das derzeit in Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept[56] für die Stadt Remseck am Neckar identifiziert derzeit zwei zentrale Versorgungsbereiche, die ihre Funktion allerdings nur teilweise erfüllen können. Zudem befindet sich ein weiterer zentraler Versorgungsbereich (Neue Mitte) in der Entwicklung.

An erster Stelle ist hier der zentrale Bereich **Aldingen** zu nennen, der den Ortskern des ehemaligen selbständigen Stadtteils Aldingen umfasst. In diesem Bereich sind nur wenige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt; Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereiches sind nicht vorhanden. Jedoch hat der zentrale Bereich Aldingen mit einem Supermarkt und mehreren Fachgeschäften sowie ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten eine ausreichende Grundausstattung.

Die Aufenthaltsqualität im Ortskern Aldingen ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der schmalen Gehwege, der bestehenden Platzgestaltung und der Möblierung eingeschränkt. Wesentlich für den Funktionserhalt des Bereichs ist die Sicherung des bestehenden Supermarkts sowie möglichst die Ergänzung durch weitere Geschäfte. Insgesamt bedarf dieser Bereich einer Stärkung.

Vergnügungsstätten finden sich in Aldingen derzeit nicht. Jedoch befindet sich im Ortskern von Aldingen eine Wettannahmestelle, die hier der Vollständigkeit halber dokumentiert ist.

[56] Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar, in Bearbeitung

Wettannahmestelle X-Tip, Cannstatter Straße 2 (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Wettannahmestelle (keine Vergnügungs-stätte)
Lage:	Zentraler Bereich Al-dingen
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Gastro-nomie, Dienstleistun-gen, Wohnen in OG
Störpotenzial:	Gering
Optik/ Gestaltung:	Relativ gute Integra-tion, zurückhaltende Werbung, aber auffäl-liges Abkleben von Schaufenstern
Planungsrecht:	
Sonstiges:	/





An zweiter Stelle ist der zentrale Bereich im Stadtteil **Pattonville** zu nennen. Mit einem Lebensmitteldiscounter, ergänzendem Nahversorgungsangebot mit Lebensmittelhandwerk, Lebensmittel-Fachgeschäft, Apotheke, einzelnen Fachgeschäften, einem ergänzenden Dienstleistungsangebot (u.a. Bürgerzentrum, Bibliothek, Friseur, Banken, Ärzte), einer Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen sowie einem Wochenmarkt als Anziehungspunkt mit Treffpunktfunktion weist er zwar eine relativ komplette Ausstattung auf, ist aber quantitativ mit nur wenigen Betrieben knapp ausgestattet.

Städtebaulich wird dem Bereich eine gute Aufenthaltsqualität, gekennzeichnet durch einen hochwertig und attraktiv gestalteten öffentlichen Raum, Begrünung und einem gestalteter Platzbereich, zugeordnet.

Ähnlich wie Aldingen weist auch dieser Bereich einen Bedarf nach funktionaler Stärkung - hier jedoch durch eine quantitative Ergänzung des Angebotes - auf.

Die begrenzte funktionale Qualität der Bereiche ist nicht zuletzt dadurch bedingt, dass sich ein Großteil des Einzelhandelsangebots (ca. 75% der Fläche) in Remseck am Neckar in zwei gewerblichen Standorten (Schlossgartenwiesen und Neckartalstraße) befindet und dadurch in erheblichem Maße Potenzial zur Entwicklung und Stärkung der zentralen Bereiche am falschen Ort gebunden ist.

Mit dem Bereich der **Neuen Mitte** soll dieser dezentralen Entwicklung entgegengesteuert werden. Bisher sind diesem Bereich bereits die Stadtverwaltung, ein Ärztehaus sowie einzelne Dienstleistungsbetriebe (Bank, Gastronomie) angesiedelt. Zudem findet in der Neuen Mitte der Wochenmarkt statt. Die weitere Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs soll im nächsten Schritt auf dem Gelände des westlich angrenzenden Betonwerks - dessen Produktion zur Aufgabe ansteht - erfolgen, und dann im 3. Schritt nördlich daran anschließend auf der anderen Seite des Neckars. Im Bereich der neuen Mitte befindet sich derzeit im Bestand eine Spielhalle.

Spielhalle Remstalstraße 54 (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Einfachspielhalle
Lage:	Zentraler Bereich Neue Mitte
Umgebungsnutzung:	Öffentliche Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen
Störpotenzial:	Derzeit keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung
Optik/ Gestaltung:	Zurückhaltender Auftritt, wenig Werbung, unauffällig wg. Unterbringung im Untergeschoss
Planungsrecht:	
Sonstiges:	Beeinträchtigung kommunaler Entwicklungsabsichten zur Neuen Mitte möglich





Zusammenfassende Bewertung der Situation in den zentralen Bereichen

Die bestehenden zentralen Bereiche in Remseck am Neckar in den Stadtteilen Aldingen und Pattonville sind - u.a. wegen der großen Bedeutung dezentraler Einzelhandelsstandorte - unzureichend entwickelt und können ihre Funktion nicht voll erfüllen. Eine funktionale Stärkung und - umgekehrt - der Schutz der Bereiche vor weiteren Beeinträchtigungen sind daher für die zukünftige Entwicklung von großer Bedeutung. Dies gilt auch für den in der Entwicklung befindlichen zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte.

3.4 Funktions- und Standortanalyse in den Gewerbe- und Mischgebieten von Remseck am Neckar

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. In Gewerbegebieten sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als Ausnahme

dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse, sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfelds zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

In Remseck am Neckar liegen die gewerblichen Bauflächen über das Stadtgebiet verteilt. Die flächenmäßig größten Standorte befinden sich am Rand des Stadtsteils Neckargröningen, am Rande des Stadtteils Hochberg und in Aldingen auf der anderen Neckarseite gegenüber dem eigentlichen Ortskern. Daneben finden sich verschiedene kleinere Standorte in den einzelnen Stadtteilen.

Die einzelnen Standorte sind unterschiedlich strukturiert und auch von unterschiedlicher städtebaulicher Qualität. Im Folgenden werden die entsprechenden Bereiche detailliert dargestellt.

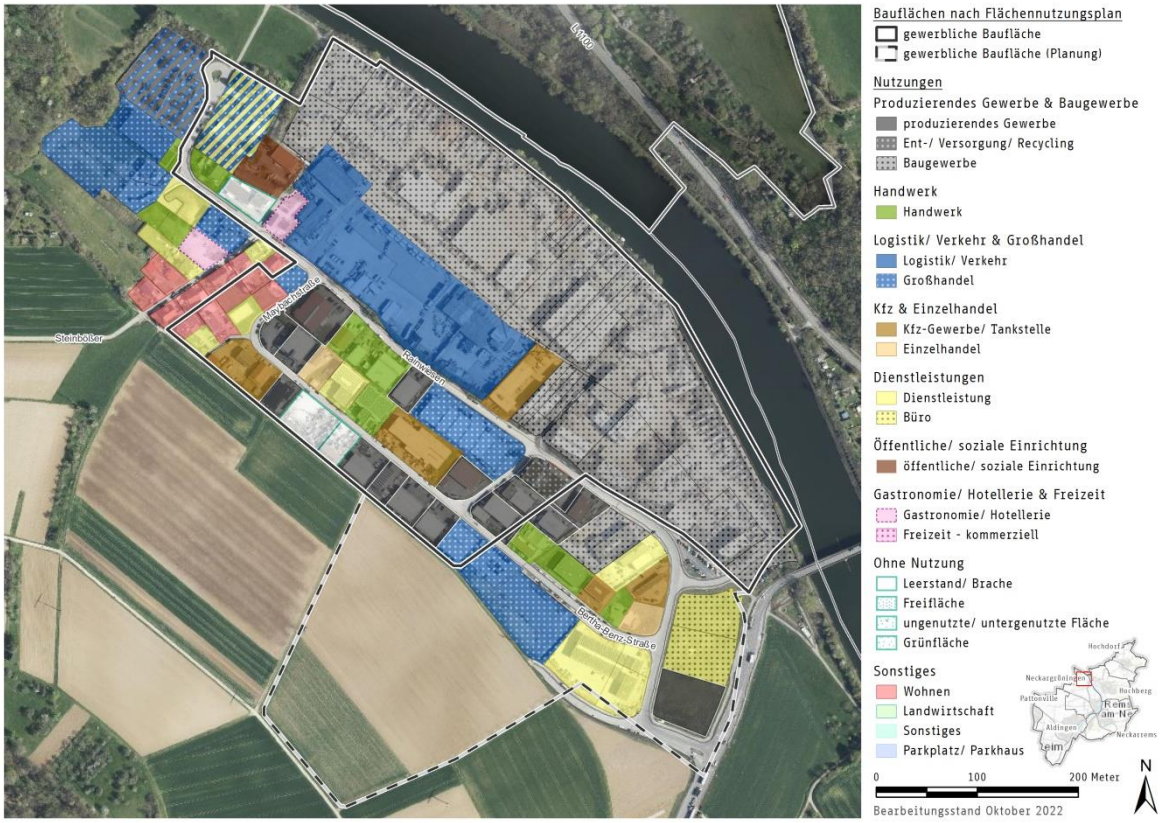
3.4.1 Gewerbestandort Neckargröningen - GE Rainwiesen

Der Gewerbestandort Rainwiesen mit einer Größe von knapp 22 ha befindet sich westlich des Stadtteils Hochberg unmittelbar am Neckar.

Der nördliche Teil des Standorts zwischen der Straße Rainwiesen und dem Neckar wird durch wenige große Betriebe des produzierenden Gewerbes (Bauunternehmen, Recycling) dominiert. Diese verursachen entlang der Straße Rainwiesen - insbesondere in deren östlichen Bereich – einen spürbaren Schwerlastverkehr. Die Gestaltung der Gebäude ist den Nutzungen entsprechend einfach und zweckmäßig.

Der übrige Bereich des Standorts wird von einer heterogenen Nutzung aus Handwerksbetrieben, Produzierendem Gewerbe, Großhandel und kleineren Dienstleistungsbetrieben genutzt. Daneben befinden sich auch einzelne Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe am Standort. Der Bereich am Gebietseingang an der L 1100 entwickelt sich derzeit zu einem Standort für Dienstleistungsnutzungen.

Karte 3: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Rainwiesen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Der südwestliche Teilbereich weist kleine(re) Grundstücksgrößen und heterogene Nutzungsstrukturen auf. Geprägt wird der Teilbereich durch Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie durch Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind noch einige publikumsorientierte Einzelhandelsbetriebe (u.a. Bettwarenfachmarkt, Gartenfachmarkt, Geschäft für Boote und Zubehör) sowie - entlang der Straße Steinbößer konzentriert - Wohnnutzungen (s.o.) zu verzeichnen.

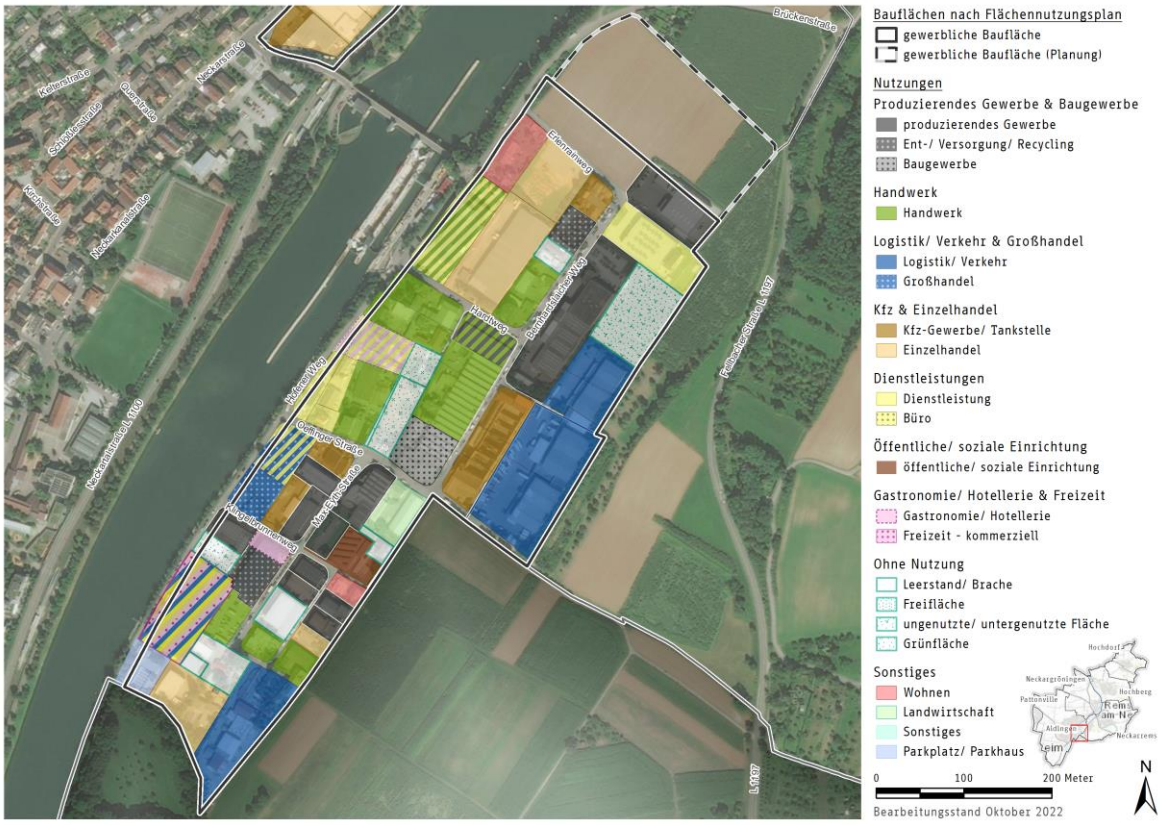
Da es sich teilweise um neue(re) Betriebe handelt, weist dieser Teilbereich vor allem im Norden eine vergleichsweise attraktive Gestaltung der Gebäude und des privaten Raums auf.

3.4.2 Gewerbestandort Aldingen – Am Neckar

Der Gewerbestandort Am Neckar in Aldingen mit einer Größe von rd. 19 ha befindet sich unmittelbar östlich des Neckars bzw. des Hofener Wegs und erstreckt sich beidseitig entlang des Bernhardslaicher Wegs bzw. der Max-Eyth-Straße. Die Anbindung

an das (über)regionale Verkehrsnetz ist nach Norden über die Brückenstraße gegeben, die in die Landesstraße L1197 (Fellbacher Straße) mündet.

Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Am Neckar



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Das Gewerbegebiet Aldingen ist deutlich abgesetzt vom westlich des Neckars liegenden Wohnsiedlungsbereiches des Stadtteils Aldingen. Die unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebiets wird durch (nicht störungsempfindliche) Landwirtschaftsflächen gebildet.

Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Dominierend ist das Produzierende Gewerbe. Daneben existieren jeweils mehrere Handwerks- sowie Kfz-Betriebe und Dienstleistungsunternehmen. Zudem ist das Gebiet mit einzelnen Wohnnutzungen durchsetzt.

Auffällig ist ein relativ hoher Anteil mindergenutzter sowie brachliegender Flächen bzw. Freiflächen; hierzu sind auch mehrere der o.g. Kfz-Betriebe zu zählen, die oft-

mals - zu den Erschließungsstraßen des Gebiets orientiert - nur Teilflächen von Grundstücken belegen. Eine Erweiterung des Gebiets ist im nordöstlichen Teil vorgesehen.

Die städtebauliche Qualität im bestehenden Gebiet ist durchschnittlich. Das Gebiet weist deutliche Anzeichen für eine ungeordnete Umformung und Entwicklung mit Tendenzen eines Trading-Down-Prozesses auf, der sich derzeit in Leerständen und teilweise ungeordneten Zwischennutzungen ausdrückt. Festzustellen sind auch teilweise ungünstige, z.B. schmale und tiefe Grundstückszuschnitte sowie ein hoher Sanierungsbedarf.

Im Gebiet befindet sich derzeit eine Vergnügungsstätte.

Veranstaltungshalle (Diskothek) Kral Dügün Salonu, Kingelbrunnenweg 4
(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Eventhalle
Lage:	Gewerbegebiet
Umgebungsnutzung:	Kfz-Gewerbe, Handwerk, Produzierendes Gewerbe
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung
Optik/ Gestaltung:	Äußere Gestaltung eher durchschnittlich und unauffällig
Planungsrecht:	
Sonstiges:	/





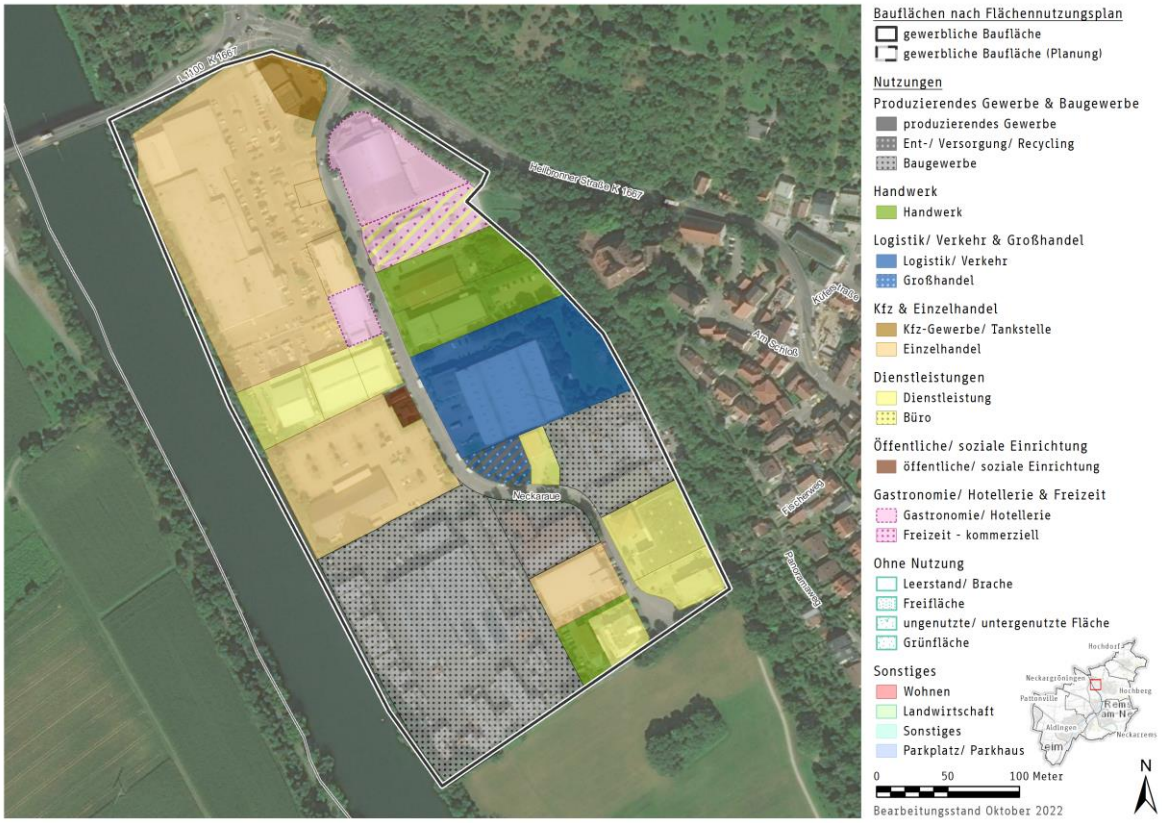
3.4.3 Gewerbestandort Hochberg – GE Schlossgartenwiesen

Der Gewerbestandort Schlossgartenwiesen mit einer Größe von rd. 10 ha befindet sich am westlichen Ortseingang des Stadtteils Hochberg. Der Standort wird über die Straße Neckaraue erschlossen und erstreckt sich beidseitig dieser; dabei erreichen die Flurstücke bis zu 175 Meter Tiefe. Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der den Bereich tangierenden Landesstraße L1100 gegeben. Die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Hochberg befinden sich zwar in geringer Entfernung zum Standort Schlossgartenwiesen und sind auch über die Heilbronner Straße an diesen angebunden, räumlich und topographisch sind sie jedoch deutlich abgesetzt.

Der Standort Schlossgartenwiesen gliedert sich in zwei funktional deutlich unterschiedliche Teilbereiche:

- Der nördliche Teilbereich weist mehrere größere/ großflächige Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), verschiedene gastronomische Einrichtungen, eine Tankstelle sowie mehrere Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen auf. Bezogen auf die Verkaufsfläche handelt es sich um die größte Einzelhandelskonzentration innerhalb der Stadt Remseck am Neckar.
- Der südliche Teilbereich wird durch gewerbegebietstypische Nutzungen mit geringer Publikumsorientierung geprägt. Dabei dominieren in hohem Maße Betriebe des produzierenden Gewerbes. Zudem sind einige hochwertige Dienstleistungsunternehmen zu verzeichnen. Die Nutzungen weisen sowohl kleinere als auch große Strukturen auf.

Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Schlossgartenwiesen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Städtebaulich ist der nördliche Teilbereich durch die großen Parkflächen der Einzelhandelsnutzungen geprägt. Die Betriebsgebäude selbst sind von durchschnittlicher Qualität. Im südlichen Teilbereich stellt sich der Standort aus städtebaulicher Sicht besser dar, auch hier besteht jedoch Potenziale für eine qualitätsvollere Gestaltung.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich mit einer Spielhalle und einem Eventlokal zwei Vergnügungsstätten. Ein früher in baulicher Einheit mit der Spielhalle befindliches Wettbüro ist nicht mehr existent, eine geplante Spielhalle ist nicht realisiert worden.

Spielhalle Neckaraue 5 (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

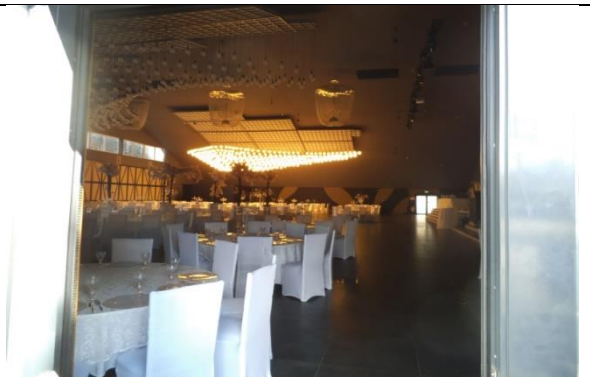
Art der Vergnügungsstätte	Einfachspielhalle
Lage:	Gewerbegebiet
Umgebungsnutzung:	Produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitnutzungen, Handwerk, Kfz-Gewerbe
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung
Optik/ Gestaltung:	Akzeptable bauliche Qualität, eher unauffällige Werbung
Planungsrecht:	
Sonstiges:	/



Hochberg Event Location, Neckaraue 3 (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Eventlokal
Lage:	Gewerbegebiet
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung
Optik/ Gestaltung:	Gute bauliche Qualität, von Außen eher unauffällig gestaltet
Planungsrecht:	
Sonstiges:	/



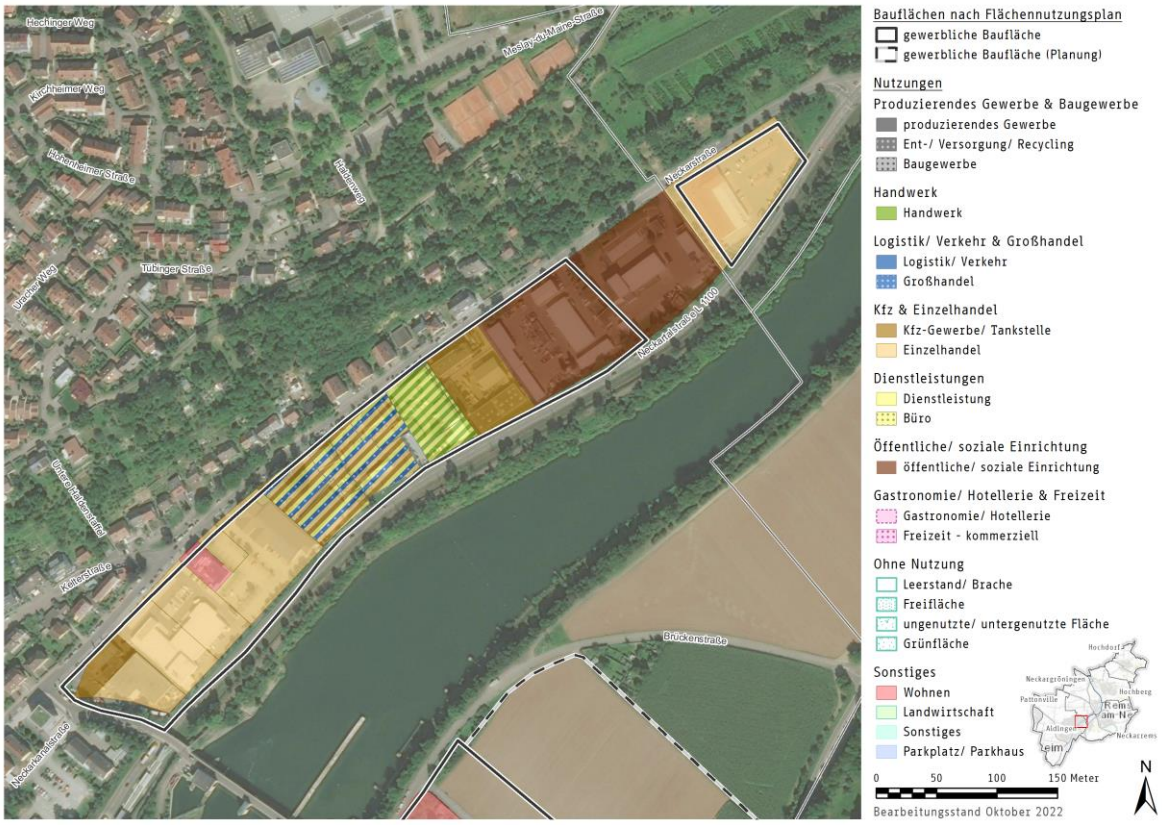


3.4.4 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße

Der Gewerbestandort Neckarstraße mit einer Größe von etwa 5,6 ha befindet sich im Stadtteil Aldingen südlich der Einmündung der Neckarstraße in die Landesstraße L1100. Es erstreckt sich nach Südwesten zwischen diesen beiden Straßen und reicht bis zur Brückenstraße. Die o.g. Landesstraße L1100 gewährleistet die Anbindung des Gebiets an das (über-)regionale Verkehrsnetz. Weiterhin ist der Standort mittels der benachbarten Haltestelle Brückenstraße an das Stadtbahnnetz der SSB angeschlossen.

Das Gebiet markiert den nördlichen Eingangsbereich in den Stadtteil Aldingen.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Neckarstraße



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Das Gewerbegebiet wird von publikumsorientierten Betrieben dominiert. Prägend sind mehrere Lebensmittelbetriebe (ein Supermarkt, zwei Discounter, ein Getränkemarkt) sowie eine Tankstelle und eine Waschanlage). Mit den Technischen Diensten der Stadt Remseck am Neckar (Bauhof), dem Haus der Feuerwehr und einer Zweig-

stelle der Polizeidirektion befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen im Gebiet. Gewerbegebietstypische Nutzungen - Produzierendes Gewerbe, Handwerk - sind hingegen nur deutlich nachgeordnet zu verzeichnen.

Störungsempfindliche Wohnnutzungen sind innerhalb des Gebiets nur vereinzelt angesiedelt, befinden sich jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neckarstraße (etwa ab Höhe der Technischen Dienste.

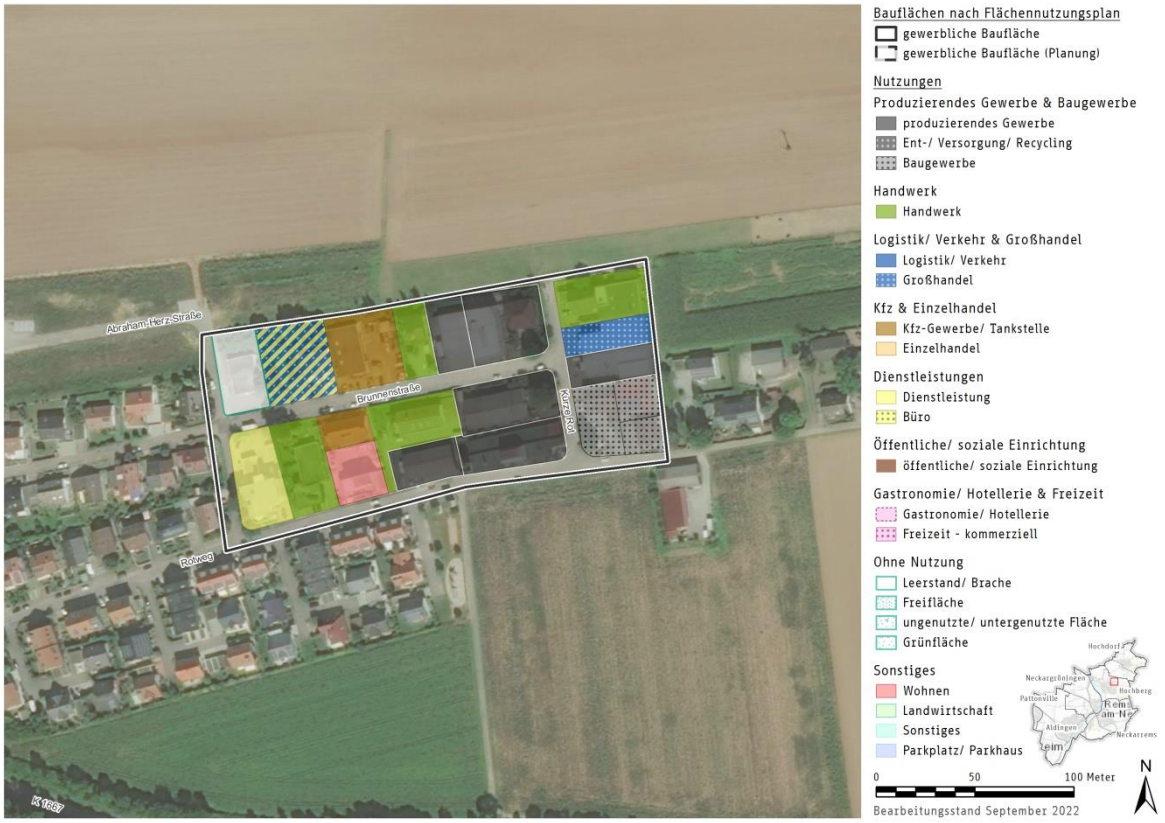
Räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

3.4.5 Gewerbestandort Hochberg – GE Kurze Rot

Der Gewerbestandort Kurze Rot mit einer Größe von 2 ha liegt im Nordosten des Stadtteils Hochberg und erstreckt sich beidseitig der Brunnenstraße - in deren östlichen Teilbereich - und parallel dazu nördlich des Rotwegs.

Der traditionelle Standort weist eine vergleichsweise kleinteilige, heterogene Nutzungsstruktur auf. Neben Produzierendem Gewerbe und Handwerk befinden sich ein Betrieb des Kfz-Gewerbes und mehrere Dienstleistungsbetriebe im Gebiet. Darüber hinaus findet sich Wohnnutzung im Gebiet. Störungsempfindliche Wohnnutzungen schließen zudem westlich und südlich an das Gebiet an.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Kurze Rot



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

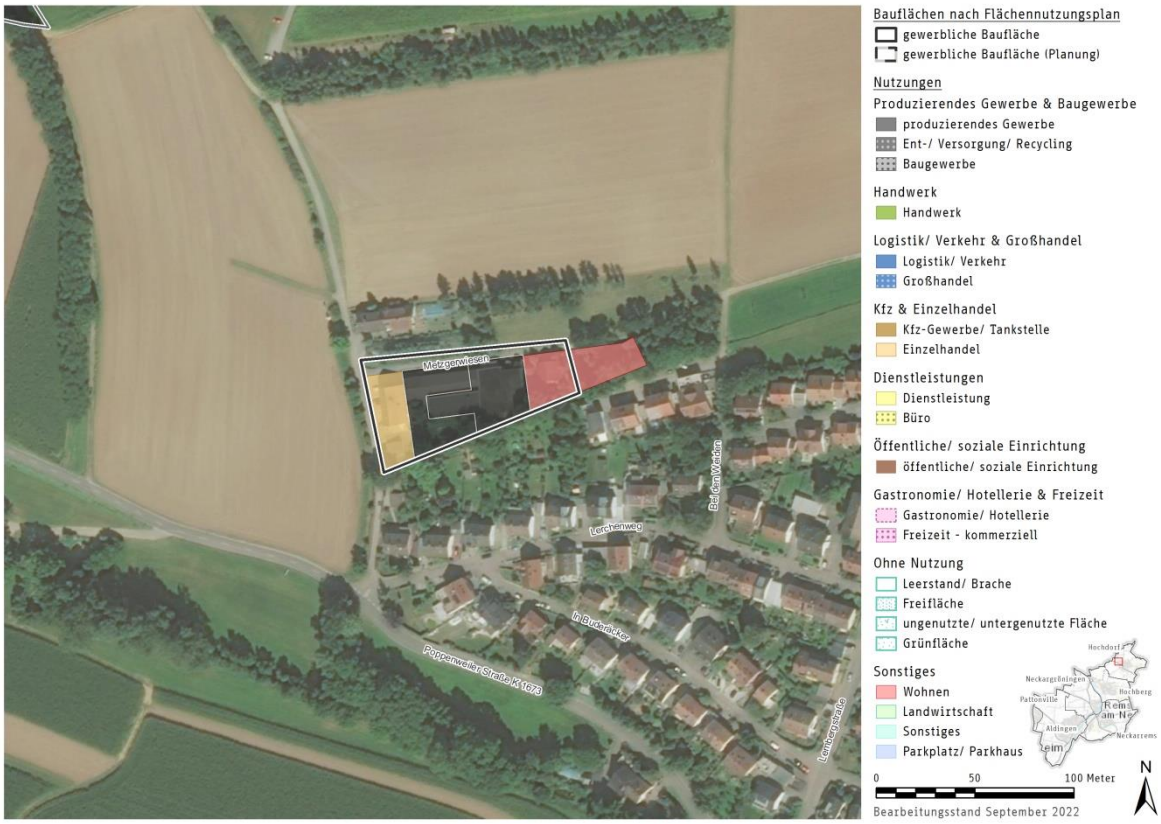
Städtebaulich betrachtet ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität.

3.4.6 Gewerbestandort Hochdorf - GE Metzgerwiesen

Der Gewerbestandort Metzgerwiesen befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Hochdorf und erstreckt sich unmittelbar nördlich der am Lerchenweg liegenden Wohnbebauung östlich bzw. südlich der Straße Metzgerwiesen. Nach Osten schließen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Hochdorf, nach Westen Wohnsiedlungsbereiche von Poppenweiler an.

Das Gewerbegebiet beschränkt sich auf einen produzierenden Betrieb mit angeschlossenem (Möbel-)Einzelhandel. Zudem sind nicht nur südlich angrenzend (s.o.), sondern auch innerhalb des Gebiets störungsempfindliche Wohnnutzungen zu verzeichnen. Die gewerbliche Nutzung ist auf den bestehenden Betrieb beschränkt, eine weitere gewerbliche Entwicklung ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung nicht möglich.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Metzgerwiesen



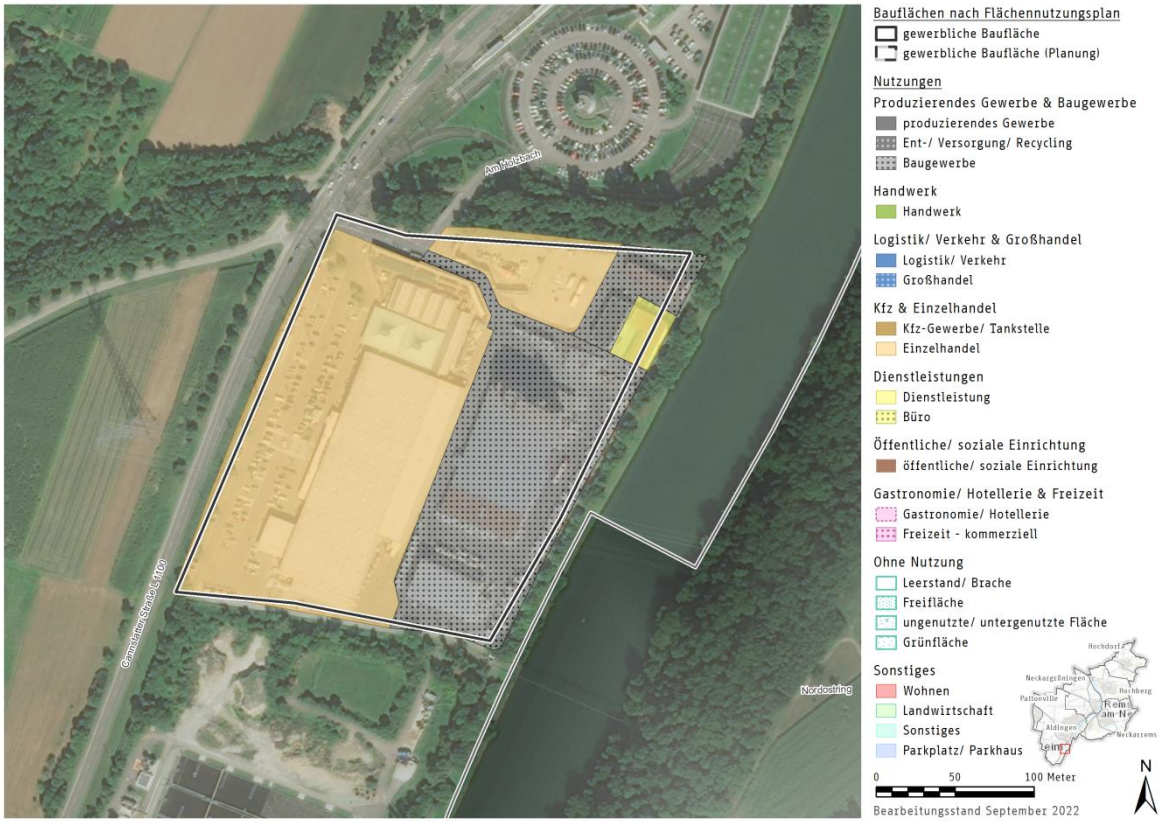
Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

3.4.7 Gewerbestandort Aldingen – GE Große Wiesen

Der Gewerbestandort Große Wiesen befindet sich zwischen dem Neckar und der Landesstraße L1100 unmittelbar südlich des Wohnsiedlungskörpers des Stadtteils Aldingen. Das nördliche Ende des Standorts, das Stadtbahn-Depot mit P&R-Anlage (s.u.), gestaltet somit den südlichen Eingang in den Stadtteil Aldingen.

Der Bereich wird durch zwei Sondernutzungen, dem Stadtbahn-Depot mit weitläufiger P&R-Anlage und Stadtbahnhaltestelle im Norden und dem Hauptklärwerk Stuttgart-Mühlhausen im Süden, flankiert. Zwischen diesen beiden Nutzungen befindet sich ein großer Baumarkt. Gewerbegebietstypische Nutzungen sind nur in Form eines Bauunternehmens in rückwärtiger Lage in der Straße Am Holzbach zu verzeichnen.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Große Wiesen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Störungsempfindliche (Wohn-)Nutzungen befinden sich nur nördlich des Standorts jenseits der L1100. Dabei handelt es sich um das südliche Ende des Wohnsiedlungskörpers von Aldingen.

3.4.8 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

Die gewerblichen Standorte in Remseck am Neckar sind sehr heterogen geprägt. Neben zwei größeren, fast ausschließlich industriell-gewerblich genutzten Standorten (Rainwiesen, Am Neckar) finden sich zwei stark vom Einzelhandel geprägte Standorte (Schlossgartenwiesen, Neckarstraße) und mehrere kleine, nur von wenigen Betrieben genutzte und von Wohnnutzung umgebene Standorte (Kurze Rot, Metzgerwiesen, Große Wiesen).

Während die letztgenannten Standorte aufgrund ihrer Größe und der angrenzenden Wohnnutzung keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten und auch die Standorte Rain-

wiesen und Neckarstraße als voll belegt gelten, bieten die Standorte Rainwiesen und (zukünftig) Am Neckar noch in begrenztem Maße räumliches Entwicklungspotenzial. Damit sind diese Standorte wichtig für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Remseck am Neckar.

Dabei ist der Standort Am Neckar älteren Datums und aufgrund von Nachnutzungen, Leerständen und einer generell geringen städtebaulichen Qualität dringend modernisierungsbedürftig. Er kann seine Funktion als repräsentativer Gewerbestandort gegenwärtig nicht ausreichend erfüllen. Zumindest hier lässt sich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen.

Zukünftige An- oder Umsiedlungen von Vergnügungsstätten sollten unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- Beachtung der störungsfreien Betriebsabläufe.

Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen,

und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, darf nur auf Grund von städtebaulichen Argumenten erfolgen, d.h. es muss durch die Existenz oder Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation gegeben sein bzw. im Falle einer geplanten Ansiedlung erwartet werden.

Für zentrale Versorgungsbereiche und für andere städtische Bereiche, insbesondere Gewerbegebiete, sind dabei jeweils spezielle Kriterien heranzuziehen, um die Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu prüfen. Die Kriterien selbst sind einzelfallübergreifend angelegt und werden hinsichtlich ihrer Ausprägung am konkreten Fall überprüft. Neben den standortspezifischen Gegebenheiten sind dabei auch stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, z.B. spezifische Entwicklungsziele für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung.

Neben dem allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist es auch möglich, für ausgewählte Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder einzelnen Unterarten vorzusehen oder einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen oder explizit zuzulassen. Ergänzend besteht die Möglichkeit der vertikalen Steuerung innerhalb der Zulässigkeitsbereiche. Grundsätzlich sind hierbei mögliche Beeinträchtigungen der konkreten städtebaulichen Situation auszuschließen. Entsprechende Gründe für einen solchen selektiven Ausschluss können z.B. sein:

- Mangelnde Einfügung in das städtebauliche Erscheinungsbild;
- Störungen von – vorhandenen oder benachbarten – Wohnnutzungen oder anderen schützenswerten Einrichtungen;
- Beeinträchtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten;
- Konzentration bzw. Häufung von Vergnügungsstätten;
- Schwächung des gewerblichen Standorts.

4.1 Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros unter dem Aspekt der glücksspielrechtlichen Zulässigkeit nach LGlüG Baden-Württemberg

Der Bestand an Spielhallen genoss bis zum Jahr 2017 - bzw. in zu belegenden Härtefällen bis 2021 - Bestandsschutz. Zu diesem Zeitpunkt liefen alle bestehenden Genehmigungen aus. Auch für bestehende Spielhallen mussten neue Genehmigungen beantragt werden. Grundsätzlich ist bzw. war eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre in - vom Betreiber zu belegenden - Härtefällen möglich. Für zukünftige Ansiedlungen sei noch einmal an § 20ff und § 42 LGlüG Baden-Württemberg mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen hingewiesen:

§ 20b

(1) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür einzuhalten". Satz 1 findet keine Anwendung, soweit die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person bis zum 3. April 2020 nachweisbar die Wettvermittlungsstelle betrieben und den Betrieb bei der zuständigen Gewerbebehörde angezeigt hat. Wechselt die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person nach diesem Datum, ist Satz 1 zu beachten.

(2) Wettvermittlungsstellen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 500m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür haben. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

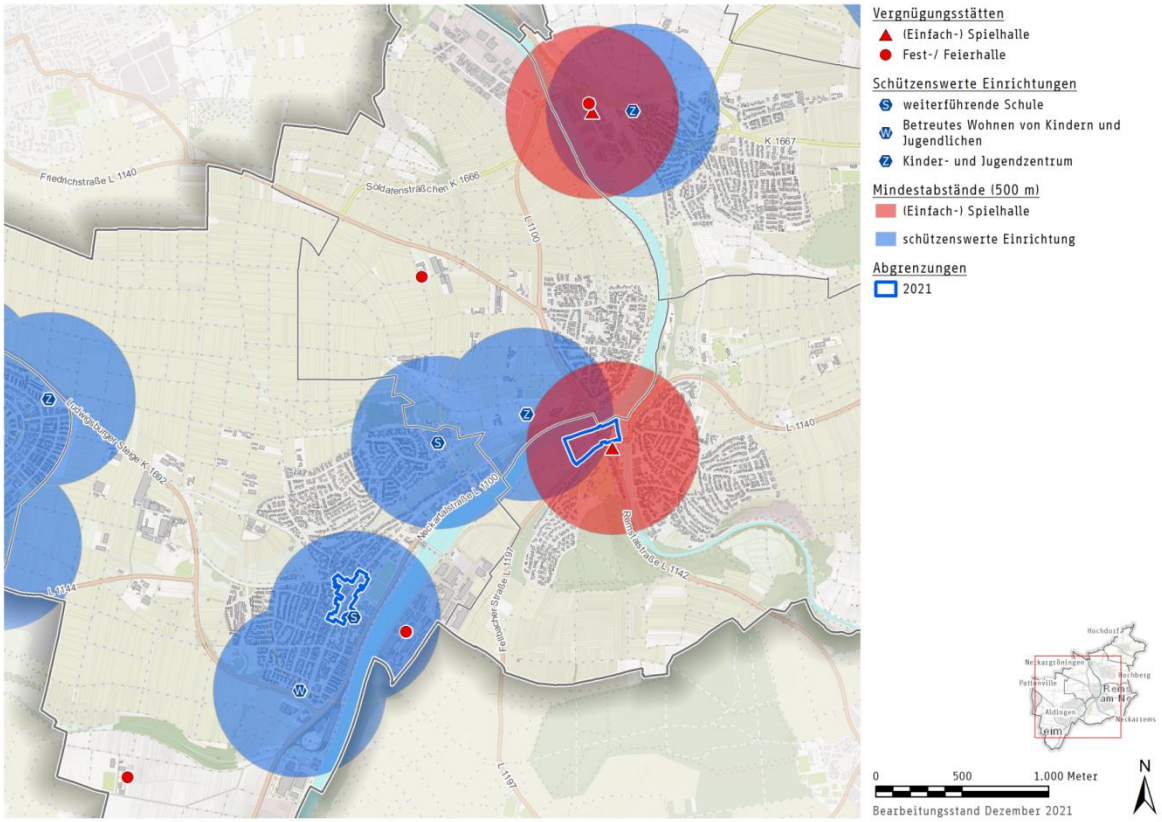
§ 42

(1) Spielhallen und Wettbüros müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.
(2) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.
(3) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.

Was genau unter "Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen" zu verstehen ist, wird in den Anwendungshinweisen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vom 15.12.2015 definiert. Darin sind beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

Die entsprechenden Bereiche in Remseck am Neckar, die unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder und Jugendliche fallen, sowie die Mindestabstände für Spielhallen sind in Karte 11 dargestellt.

Karte 10: Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in Remseck am Neckar



Quelle: Eigene Darstellung; Informationen der Stadt Remseck am Neckar; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Es wird deutlich, dass in den zentralen Bereichen Aldingen und Pattonville aufgrund der Mindestabstandsregelungen zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zukünftig weder Spielhallen noch Wettbüros zulässig sind. Auch im Bereich der Neuen Mitte greifen mit Ausnahme der bestehenden Spielhalle im überwiegenden Teil diese Restriktionen. Hinzu kommen die festgesetzten Mindestabstände zwischen Spielhallen untereinander, diese verschärfen die Situation in der Neuen Mitte zusätzlich - zumindest für Spielhallen; Wettbüros könnten in einem Teilbereich der Neuen Mitte untergebracht werden.

Die Regelungen betreffen (nur) Spielhallen und Wettbüros. Andere Vergnügungsstätten sind davon nicht betroffen. Es ist nach wie vor eine Prüfung erforderlich, ob die zentralen Bereiche als Standort für Vergnügungsstätten geeignet sind.

Darüber hinaus ist die Situation in anderen städtischen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten laut BauNVO zulässig sind, zu prüfen, um den Verdacht einer Verhinderungsplanung auszuschließen. Dabei rücken insbesondere die Gewerbegebiete ins Blickfeld.

4.2 Kriterien für die Beurteilung von zentralen Versorgungsbereichen

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Satz 2 BauGB allgemein zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten - zu denen auch zentrale Versorgungbereiche insbesondere in kleinen Städten zählen können - sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings eignet sich nicht jeder Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Perspektivisch betrachtet gilt grundsätzlich für die Stadt Remseck am Neckar, die zentralen Versorgungsbereiche, die gegenwärtig ihre Funktion unzureichend erfüllen können, in ihrer Versorgungsfunktion zu stützen und die städtebauliche Attraktivität zu steigern. Dies macht auch das in Erarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept deutlich. Ziel ist diese Bereiche zu stabilisieren und funktional zu stärken.

Damit ist zur Vermeidung einer weiteren möglichen Schwächung den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben und negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen.

Eine grundsätzlich sinnvolle Analyse der zentralen Versorgungsbereiche in Remseck am Neckar auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten erübrigt sich für spielorientierte Vergnügungsstätten aufgrund der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes; aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände untereinander und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ist in allen zentralen Bereichen zukünftig weder eine Spielhalle noch ein Wettbüro zulässig ist.

Zu prüfen ist allerdings, ob nicht in bestimmten Quartieren andere - insbesondere geselligkeitsorientierte - Vergnügungsstätten zugelassen werden können. Hier kann allerdings eine starke Position der Wohnfunktion gegen eine Zulässigkeit störungsträchtiger Nutzungen sprechen.

Von daher wird empfohlen,

- in den zentralen Bereichen Aldingen und Pattonville die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auszuschließen. Dies ist begründet mit dem Erhalt und der Stabilisierung der gegenwärtig eher gefährdeten Funktion dieser Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche, aber auch mit der Bedeutung dieser Bereiche als Wohnstandort (Schutz störungsempfindlicher Nutzungen).

- im perspektivischen zentralen Bereich der Neuen Mitte spielorientierte Vergnügungsstätten auszuschließen, geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten aber zuzulassen. Der Ausschluss spielorientierter Vergnügungsstätten kann mit der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Neuen Mitte begründet werden, während geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten eine Attraktivitätssteigerung bewirken können und daher eine ausnahmsweise Zulässigkeit möglich erscheint.

Tab. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen

	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Aldingen	Größter Versorgungsbereich in Remseck, am Neckar, aber eher knappes Einzelhandelsangebot; städtebaulich attraktiv. Insgesamt entwicklungsbedürftig.	**Nein** Schutz des Versorgungbereichs vor Beeinträchtigungen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit.
Pattonville	Insgesamt knappe, aber weitgehend komplette Ausstattung im täglichen Bedarf, städtebaulich attraktiv.	**Nein** Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Standorts, Schutz vor Beeinträchtigungen.
Neue Mitte	Bisher noch keine Umsetzung des Konzeptes zur Entwicklung des Standorts. Bisherige Ausstattung marginal.	**Tlw.** Keine spielorientierten Vergnügungsstätten zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts; geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise möglich.
Stadtteilbezogene Standorte	Kleine Standorte mit rudimentärer Ausstattung in den einzelnen Stadtteilen, i.d.R. verflochten mit Wohnnutzung. Lediglich rudimentäre Nahversorgungsfunktion.	**Nein** Sicherung der Funktionsfähigkeit der Standorte, Schutz der Wohnnutzung von Beeinträchtigungen.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

4.3 Kriterien für die Beurteilung von Gewerbe- und Mischgebieten

Nachdem die zentralen Bereiche von Remseck am Neckar als Standort für spielorientierte Vergnügungsstätten praktisch ausfallen, rücken die gewerblichen Bauflächen als alternative Standorte in die Betrachtung.

In den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO bzw. in den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebietes beeinträchtigt wird oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; so wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Im Vergnügungsstättenkonzept von 2012 wurden die gewerblichen Standorte weitgehend von Vergnügungsstätten freigehalten und eine Zulässigkeit nur für den Standort Schlossgartenwiesen empfohlen. Dieser Standort liegt aber zum großen Teil innerhalb eines Mindestabstandsbereichs zu Kinder- und Jugendeinrichtungen, so dass dort zukünftig keine Ansiedlung spielorientierter Vergnügungsstätten möglich ist.

Es müssen daher unter diesen veränderten Perspektiven auch die anderen gewerblichen Standorte neu überprüft werden, ob und inwieweit in ihnen Vergnügungsstätten untergebracht werden können, ohne dass die Funktionsfähigkeit und das städtebauliche Erscheinungsbild der Gewerbestandorte beeinträchtigt werden.

Ein wichtiges einzelfallübergreifendes Kriterium für diese Beurteilung ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Gemeinde. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein nichtgewerbliche Nutzungen - d.h. auch Vergnügungsstätten - in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch - z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung - belegt werden kann.

Neben einer allgemeinen Flächenknappheit müssen weitere städtebauliche Gründe vorliegen, um Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte begründet sein. Diese sind am konkreten Einzelfall zu prüfen. Dabei können für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten die folgenden Kriterien herangezogen werden:

1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Remseck am Neckar.
Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne Weiteres von anderen übernommen werden können.

Beispiele sind Gebiete, die auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

2. Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.
Sofern es auf kommunaler Ebene ausformulierte Entwicklungskonzepte oder grundsätzliche Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung bestimmter Standorte gibt, ist die Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten zu prüfen.

Mit derartigen Konzepten oder Vorstellungen wird dokumentiert, dass die Entwicklung eines bestimmten gewerblichen Standorts in eine bestimmte Richtung - sei es hinsichtlich der Nutzungsstruktur oder der städtebaulichen Ausgestaltung - gehen soll. Dies können u.a. eine Veränderung der Nutzung, eine städtebauliche Aufwertung, eine Konzentration auf eine bestimmte Nutzergruppe oder eine Kombination dieser Ziele sein.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in derartigen Bereichen kann die Umsetzung der Zielvorstellungen stören, so dass die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

Eng damit verbunden ist die Existenz vom räumlichen Entwicklungsspielraum, insbesondere bei einer generellen Flächenknappheit. Derartige Standorte sind ein entscheidendes Handlungspotenzial für die kommunale Wirtschaftsförderung, so dass sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen allein auf Grund der Sicherung von Flächenangeboten für andere gewerbliche Nachfrager verbietet.

3. Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standorts bestimmen.
Einzelne Gewerbegebiete werden gezielt für die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten entwickelt. Beispiele sind das Logistikgewerbe, das Kfz-Gewerbe oder Hand-

werksbetriebe. Angestrebt wird in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den Betrieben initiiert oder eine spezifische "Adresse" für das Gebiet erzeugt werden.

In diesen Konstellationen bilden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper und sollten dort nicht angesiedelt werden.

4. Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf.
Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in einzelnen Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer spezifischen städtebaulichen, d.h. gestalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll hiermit ein attraktiver Standort entwickelt werden, der auf Grund seiner Gestaltqualität hochwertige gewerbliche Nutzer - häufig, aber nicht immer Betriebe des Dienstleistungssektors - anzieht.

Die im Allgemeinen wenig attraktive, teilweise auch offensive Gestaltung von Vergnügungsstätten, läuft in der Regel diesen Absichten entgegen, so dass in diesen Gebieten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unterbunden werden sollten.

Eine ähnliche Situation kann sich ergeben, wenn ein Gewerbestandort an einer städtebaulich exponierten Stelle, z.B. an einer Eingangssituation, liegt. Dies schließt die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht generell aus, stellt aber überdurchschnittliche Anforderungen an die städtebauliche Integration dieser Einrichtungen, so dass ggf. eine Zulässigkeit nur für Teilbereiche oder nur mit besonderen Auflagen akzeptiert werden kann.

5. Die Entwicklung des Standorts ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.
Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebiets von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse - Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbesserungsmaßnahmen - zu erkennen, findet sich also eine wirtschaftliche Dynamik im

Gebiet, spricht dies eher für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Ist das Gebiet dagegen eher durch Stagnation oder gar durch Erosionstendenzen gekennzeichnet, kann dies für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sofern die Erosionstendenzen nicht so weit gehen, dass sie generell die gewerbliche Funktion des Gebiets gefährden.

Es ist daher am Einzelfall zu prüfen, ob Vergnügungsstätten je nach der konkreten Situation ohne die Beeinträchtigung der Gebietsfunktion zugelassen werden können oder eine schon "angeschlagene" Funktion noch weiter beeinträchtigen können.

Die Bewertung der Gewerbestandorte in Remseck am Neckar unter diesen Kriterien ergibt das folgende Ergebnis:

4.3.1 Gewerbestandort Neckargröningen – GE Rainwiesen

Der Gewerbestandort Neckargröningen ist der größte Gewerbestandort in Remseck am Neckar. Das Gebiet ist deutlich industriell-gewerblich geprägt und weist keine gebietsfremden Nutzungen auf. Er verfügt noch in begrenztem Maße über räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Damit ist der Standort von wesentlicher Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung in Remseck am Neckar und sollte daher von Vergnügungsstätten freigehalten werden.

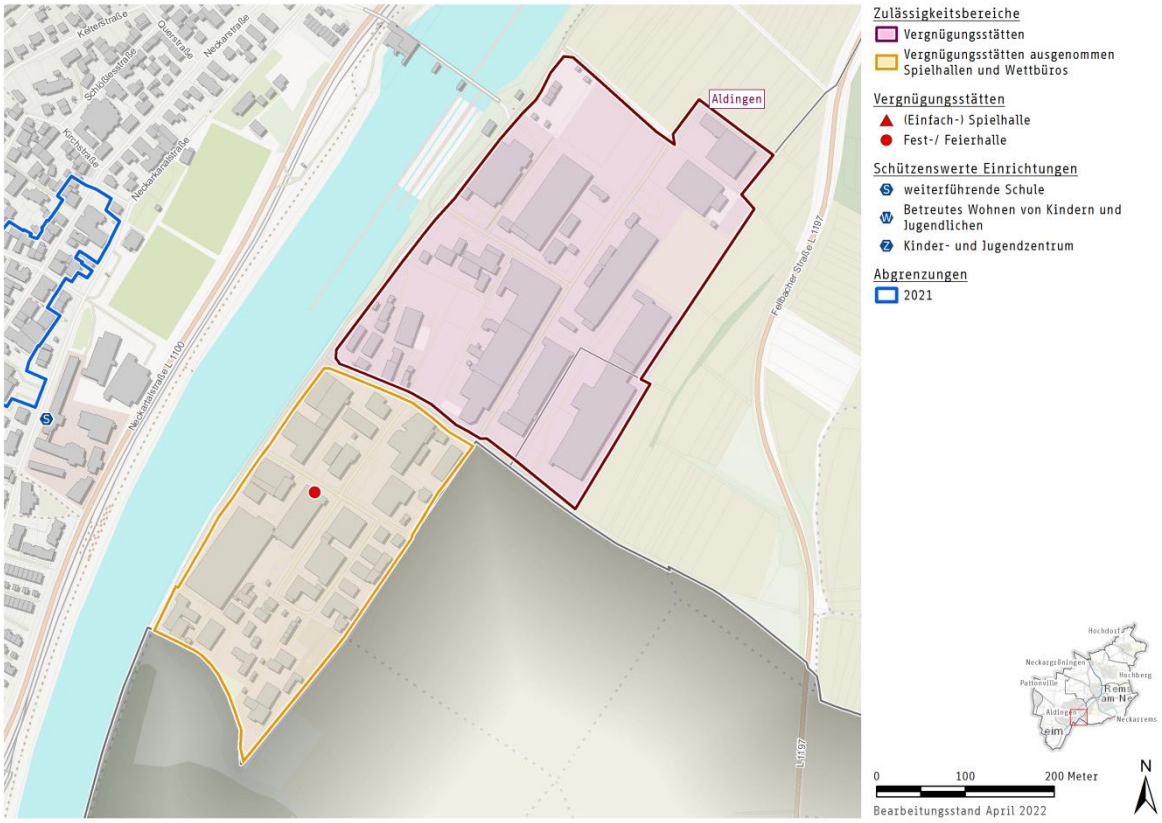
4.3.2 Gewerbestandort Aldingen – GE Am Neckar

Der Gewerbestandort Aldingen ist der zweite große Gewerbestandort in Remseck am Neckar. Im Gegensatz zum Standort Neckargröningen ist der Standort älteren Datums, heterogen genutzt und unterliegt seit einiger Zeit erheblichen strukturellen Veränderungen. Die städtebauliche Qualität ist allenfalls als durchschnittlich zu bezeichnen.

Vergnügungsstätten würden in diesem Standort keine Beeinträchtigungen verursachen und können hier zugelassen werden. Dabei wird insofern eine Differenzierung vorgenommen, als Spielhallen und Wettbüros im südwestlichen Teilbereich ausge-

schlossen, andere Vergnügungsstätten hingegen zulässig sein sollen. Im nördlichen Teilbereich können Vergnügungsstätten ohne Einschränkungen zugelassen werden.

Karte 11: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Aldingen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.3.3 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße

Der Gewerbestandort Neckarstraße liegt nördlich des Stadtteils Aldingen an der zentralen Zufahrtsstraße aus Richtung Stuttgart und erstreckt sich zwischen der Neckarstraße und dem Neckar. Die Nutzung ist vor allem von Einzelhandelsnutzungen und öffentlichen Nutzungen bestimmt. Städtebaulich macht das Gebiet einen soliden Eindruck.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Das Gebiet sollte von Vergnügungsstätten freigehalten werden

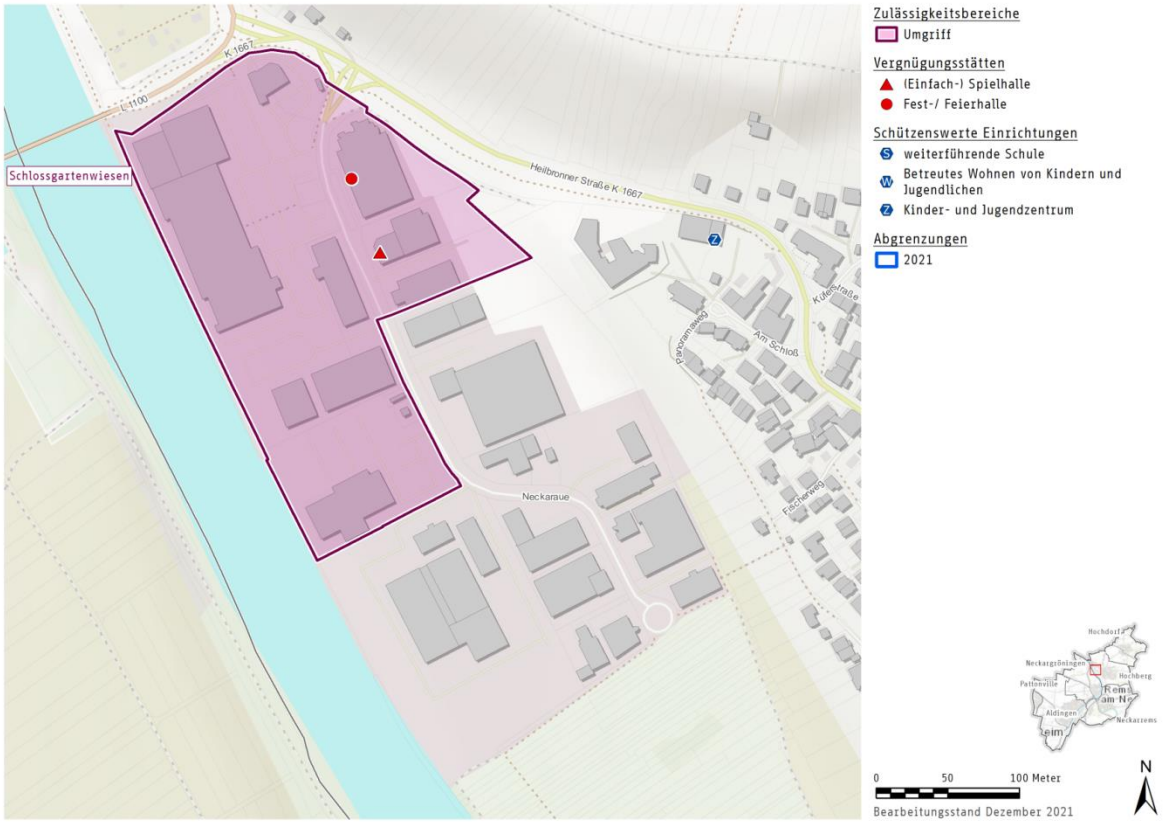
4.3.4 Gewerbestandort Hochberg – GE Schlossgartenwiesen

Der Gewerbestandort Schlossgartenwiesen befindet sich westlich des Stadtteils Hochberg. Die Nutzung ist im nördlichen Teil von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen bestimmt.

Vergnügungsstätten würden hier keine funktionalen Beeinträchtigungen mit sich bringen und können deshalb hier zugelassen werden.

Im rückwärtigen Bereich finden sich Dienstleistungsbetriebe und Produzierendes Gewerbe. Dieser Teil des Gebiets ist eindeutig stärker gewerblich geprägt und sollte von Vergnügungsstätten freigehalten werden.

Karte 12: Zulässigkeitsbereich Schlossgartenwiesen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.3.5 Gewerbestandort Hochberg – GE Kurze Rot

Der Gewerbestandort Kurze Rot ist ein kleiner Standort am Rande eines Wohngebiets, der nur von wenigen Betrieben, vorrangig des Handwerks und des Kfz-Gewerbes, genutzt wird.

Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung sollten Vergnügungsstätten zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung nicht zugelassen werden.

4.3.6 Gewerbestandort Hochdorf – GE Metzgerwiesen

Im Gewerbestandort Metzgerwiesen befindet sich nur ein einzelner großer Betrieb. Der Standort ist von Wohnnutzung umgeben. Aufgrund dieser Konstellation sollten Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden.

4.3.7 Gewerbestandort Aldingen – GE Große Wiesen

Der Gewerbestandort Große Wiesen ist durch einen Baumarkt und verschiedene Betriebe des Baugewerbes bzw. Bauhandwerks geprägt. Damit weist der Standort eine klare Ausrichtung auf. Diese spezielle Gebietsidentität sollte gewahrt bleiben und Vergnügungsstätten an diesem Standort nicht zugelassen werden.

4.3.8 Zusammenfassende Betrachtung

Die Empfehlungen für die einzelnen Standorte sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tab. 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbestandorten

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Neckargröningen GE Rainwiesen	Größter Standort in Remseck am Neckar, deutliche gewerblich-industrielle Prägung, hoher Anteil Entsorgungsgewerbe, noch begrenztes Entwicklungspotenzial; städtebaulich durchschnittlich.	**Nein** Standort ist bedeutsam für die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Remseck am Neckar.
Aldingen GE Am Neckar	Älterer Gewerbestandort, sehr gemischte Struktur ohne Schwerpunkte, tlw. Leerstände vorhanden. Nach-/Zwischennutzungen an verschiedenen Standorten, insgesamt erosionsgefährdet. Entwicklungspotenziale auf Brachflächen/Leerständen Städtebaulich von begrenzter Qualität.	**Ja** Keine funktionale oder gestalterische Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten zu erwarten.
Hochberg GE Schlossgarten-wiesen	Deutlich Prägung durch Einzelhandel, daneben Baugewerbe, verschiedene Dienstleistungen, Freizeitnutzungen Städtebaulich durchschnittlich ohne besondere Qualitäten.	**Tlw.** Zulässigkeit im nördlichen Teilbereich möglich; in diesem Bereich keine funktionale oder gestalterische Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten zu erwarten.
Aldingen GE Neckarstraße	Schwerpunktmäßig Einzelhandel und öffentliche Nutzungen, vereinzelt Handwerk und Kfz-Gewerbe, deutlich kundenorientiert. Städtebaulich guter Durchschnitt.	**Nein** Zwar keine funktionale Beeinträchtigungen zu erwarten, jedoch Eingangssituation nach Remseck am Neckar, potenzielle städtebauliche Beeinträchtigung.
Hochberg GE Kurze Rot	Kleines Gebiet inmitten von Wohnbebauung. Städtebaulich ohne besondere Qualitäten.	**Nein** Störungen der benachbarten Wohnnutzung zu erwarten.
Hochdorf GE Metzgerwiesen	Einzelstandort mit nur einem Betrieb am Rande eines Wohngebiets.	**Nein** Bereich an den bestehenden Betrieb gebunden Störungen der benachbarten Wohnnutzung zu erwarten.
Aldingen GE Große Wiesen	Nutzungsschwerpunkt auf Baumaterial Städtebauliche Qualität durchschnittlich.	**Nein** Deutliche Ausrichtung auf einen Nutzungs-/ Angebotsschwerpunkt .

Quelle: Eigene Darstellung

4.4 Zusammenfassung räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten

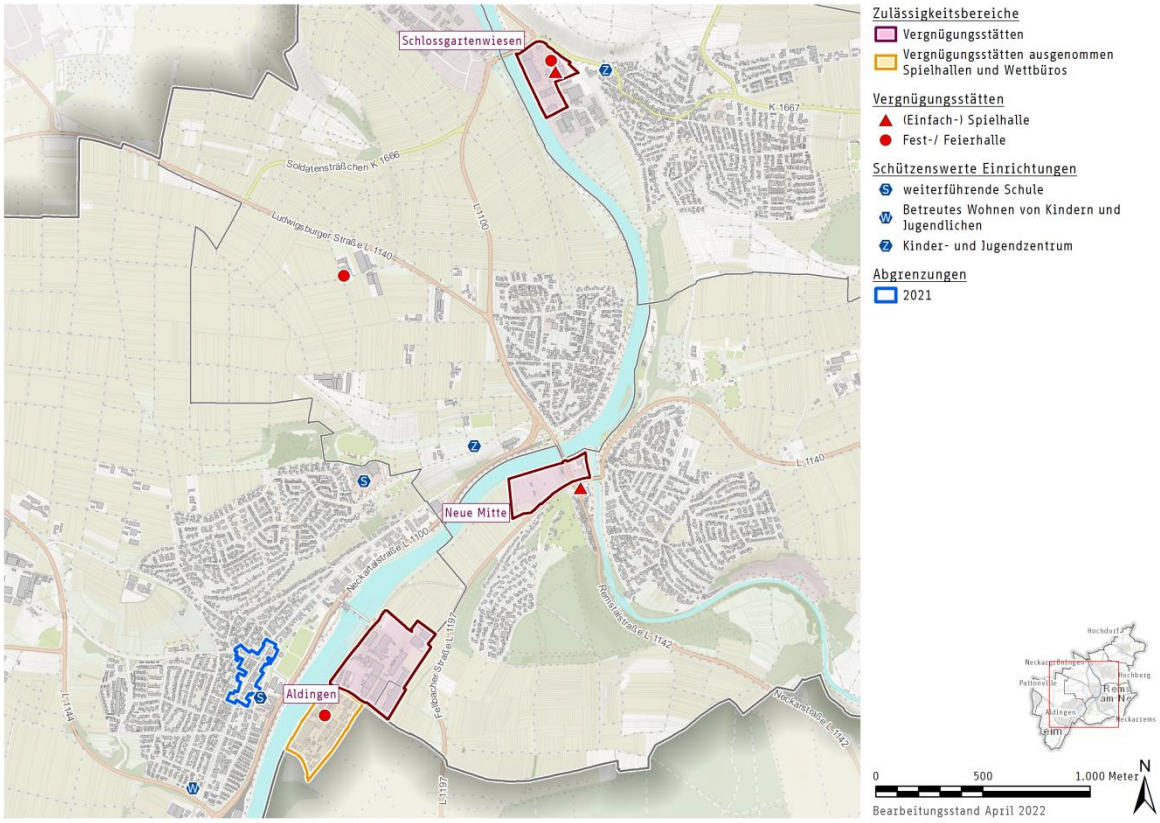
Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Remseck am Neckar wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen mit Ausnahme von geselligkeitsorientierten Vergnügungsstätten im Bereich der Neuen Mitte;
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Dabei werden als Zulässigkeitsbereiche Teilbereiche der Gewerbestandorte Hochberg-Schlossgartenwiesen und Aldingen-Am Neckar definiert.

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 13: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

5. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS

5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das LGlüG Baden-Württemberg, wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen).

Mit dem Beschluss des Stadtrats wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Prüfung der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte erfolgt zunächst im Rahmen des Ordnungsrechts, im Fall spielorientierter Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) nach den Kriterien des Landesglücksspielgesetzes. Fällt diese Prüfung negativ aus (z.B. wegen Unterschreitung der Mindestabstände), entfällt sich die Notwendigkeit einer städtebaulichen Prüfung. Ist das Vorhaben allerdings nach ordnungsrechtlichen Kriterien genehmigungsfähig, wird eine Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.

Das Vergnügungsstättenkonzept definiert hierzu Grundsätze zur städtebaulich verträglichen Steuerung von Vergnügungsstätten und benennt die Kriterien, die zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogen werden. In Abhängigkeit von den jeweiligen Arten von Vergnügungsstätten kann die Prüfung der Verträglichkeit zu unterschiedlichen Einschätzungen führen. Eine typenbezogene Verträglichkeitseinschätzung kann daher erste Hinweise auf die städtebauliche Verträglichkeit geben, es ist aber in jedem Fall eine anlassbezogene Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO erforderlich, zu der das Vergnügungsstättenkonzept eine argumentative Grundlage liefert, die Prüfung selbst aber nicht ersetzen kann. Hier fließen zusätzlich z.B. die planungsrechtliche Ausgangssituation oder bestehende städtebauliche Konzepte in die Entscheidung ein. Je nach Ergebnis dieser Prüfung (städtebaulich

zulässig oder nicht) stellt sich die Frage nach einer Planungserfordernis, d.h. ob das Vorhaben im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen genehmigungsfähig ist oder ob die Aufstellung oder der Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist, ggf. begleitet von einer Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) oder einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

5.2 Umsetzung in Planungsrecht

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich. Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Remseck am Neckar durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche gemäß § 30 oder § 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzepts gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplans zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den § 9 (2b) BauGB nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung erleichtert.

Mit der BauGB-Novelle 2013 ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

"Für im Zusammenhang bebaute Stadtteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden,

dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. *eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
2. *eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern."*

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf dieses Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der hier angesprochenen Nutzungen in Remseck am Neckar sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.
- Definition/Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/Wettbüros unmittelbar aus dem Kon-

zept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.

- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

Die Regelungsmöglichkeiten/-notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereichs im zentralen Bereich der Neuen Mitte stellen im Grundsatz keine besonderen Herausforderungen dar, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. -differenzierung nicht so umfassend ist.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplans bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung[57]. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in der Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer vertikalen Steuerung von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist[58], sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Die Tatbestände des Landesglücksspielgesetzes insbesondere mit der Festsetzung von Mindestabständen wirken hier ergänzend auf die Zulässigkeit von Spielhallen. Angesichts der Absicht der Stadt Remseck am Neckar, Vergnügungsstätten (in bestimmten Bereichen) entweder allgemein zuzulassen oder generell auszuschließen, können je nach den Vorschlägen dieses Konzepts für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden (alternativen) Formulierungen verwendet werden:

- *… Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein (ausnahmsweise) zulässig …*

[57] Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

[58] Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

- *… Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen*[59]*.*
- *Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.*
- *Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen; sonstige Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise) zulässig*[60]*.*

5.3 Untersetzung durch städtebauliche Konzepte

Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten städtebaulichen Bereichen kann durch städtebauliche Konzepte mit anderen Zielsetzungen insofern unterstützt werden, als diese Konzepte zusätzliche Argumente für den Ausschluss liefern. So sind die Aussagen des bestehenden Innenstadtkonzepts zu den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere zu den Entwicklungsmöglichkeiten und zu den notwendigen (zu entwickelnden) Verflechtungen in die Einschätzung der Eignung dieser Bereiche für die Unterbringung von Vergnügungsstätten eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch Zielaussagen zur Entwicklung spezifischer Bereiche in Remseck am Neckar bei der Bewertung dieser Gebiete berücksichtigt.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen nicht aus. Entsprechende Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fixierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Speziell für die gewerblichen Standorte sind derartige konzeptionelle Aussagen zumeist (noch) nicht gegeben.

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem Gesamtkonzept bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfas-

---

[59] Vgl. hierzu die Benennung der städtebaulichen Gründe in Kap. 2.1.3.3 2 Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz. 3 Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

[60] Für die Bauleitplanung empfiehlt sich, die in diesem Konzept verwendete Untergliederung in spielorientierte, geselligkeitsorientierte und sonstige Vergnügungsstätten nicht zu verwenden; vielmehr sollten die entsprechenden Einrichtungen ausdrücklich genannt werden.

senden, vom Gemeinderat beschlossenen Analyse, wie es das Einzelhandelskonzept darstellt (und das Vergnügungsstättenkonzept darstellen wird). Verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen und mit Maßnahmenvorschlägen untersetzt sind, dürften ausreichend sein. Eine zumindest zustimmende Kenntnisnahme derartiger Konzepte durch den Gemeinderat oder den zuständigen Ausschuss stellt dabei in jedem Fall eine zusätzliche Absicherung dar.

5.4 Umgang mit Bestandseinrichtungen

Eine besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: der Bestandsschutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb planungsrechtlich gesichert wird, so dass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss). Im Zusammenhang mit Spielhallen ergibt sich ein zusätzlicher Aspekt durch das LGlüG und den Glücksspielstaatsvertrag, nach dem im Jahr 2017 alle Konzessionen erloschen sind, so dass danach neue Konzessionen, unabhängig vom geltenden Baurecht, i.d.R. nur nach den dann geltenden Regelungen im LGlüG Baden-Württemberg hätten erteilt werden können. Durch die Verlängerung der Konzessionen bis 2021 aufgrund von Härtefallregelungen wurde dieser Zeitpunkt aufgeschoben. Die notwendige Neuerteilung von Konzessionen konnte somit erst ab 2021 stattfinden.

Die bestehenden Spielhallen sind durch ein jüngst ergangenes Urteil des VGH Baden-Württemberg in ihrer Position erheblich gestärkt worden. Nach diesem Urteil findet der Mindestabstand zu Kinder- und Jugendeinrichtungen nach § 42 Abs. 3 LGlüG BW auf bestehende Spielhallen mit einer Genehmigung, die vor dem 13.12.2012 erteilt wurde, keine Anwendung, wenn der Betreiber vor Ablauf der bestehenden Genehmigung fristgerecht eine neue Genehmigung beantragt, also einen ununterbrochenen Betrieb sicherstellen will[61].

[61] "Die Begründung des Gesetzesentwurfs (zum LGlüG) bringt vielmehr eindeutig den Willen des Landesgesetzgebers zum Ausdruck, dass § 42 Abs. 3 für Bestandsspielhallen grundsätzlich nicht gelten soll". VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9.09.2021, AZ VGH 6 S 2716/21

§ 42 Abs. 3 greift für Bestandsspielhallen erst

- bei einem Betreiberwechsel ,
- bei einer Unterbrechung des Spielbetriebs aufgrund einer zwischenzeitlich eingestellten Spielhalle,
- bei einer ohne erforderliche Erlaubnis weiter betriebenen Spielhalle.

Die Erfordernis zur Einhaltung der Mindestabstände untereinander ist davon allerdings nicht betroffen, d.h. diese Abstände sind auch bei bestehenden Spielhallen einzuhalten.

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 028/2023

Federführung:	Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung	**Datum:**	13.03.2023
Verfasser/in:	Birgit Kieselmann	**Az:**	621.41
Vorgang:	200/2022		

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar für den Bereich "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf
- Aufstellungsbeschluss
- Zustimmung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung
- Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar für den Bereich "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf gemäß dem beigefügten Lageplan zur Abgrenzung vom 28.03.2023.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar für den Bereich "Römerweg" im Stadtteil Aldingen mit Begründung vom 28.03.2023.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Aufstellungsbeschluss

a) Anlass der Planung

Der bestehende landwirtschaftliche Hof im Außenbereich, angrenzend an den Stadtteil Hochdorf, wurde in seiner Nutzung aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzunutzen und baulich zu verändern. Um dieses Vorhaben auch genehmigen zu können muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die angrenzenden Flächen entlang des Römerweges städtebaulich untersucht. Auf den Grundstücken besteht Potential für Neubebauungen.

Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll dieses Innenentwicklungspotential genutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sollen geschaffen werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken.

b) Ziele und Zwecke der Planung

Für den nordwestlichen Teilbereich existiert der Baulinienplan „Bittenfelder Straße 26“, genehmigt am 26.03.1910. Dieser Bereich wird bisher als Wohngebiet genutzt, der südlich angrenzende Außenbereich wurde mit einem Aussiedlerhof genutzt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan sollen die beiden Bereiche in ihrer Nutzung teilweise geändert bzw. angepasst werden: im nordwestlichen Bereich soll eine WA-Fläche (WA = allgemeines Wohngebiet), im südöstlichen Bereich, im bisherigen Außenbereich, eine MI-Fläche (MI = Mischgebiet) ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist der Planbereich „Römerweg“ als Mischfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Römerweg“ wurde bereits am 13.12.2022 beschlossen.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung

Die Planung sieht neben der zu erhaltenden Bestandsbebauung eine Nachverdichtung mit Reihenhäusern im nordwestlichen Planbereich sowie einem Einfamilienhaus im Anschluss an die südöstliche Bestandsbebauung vor. Der ehemalige Aussiedlerhof soll beibehalten werden und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umgenutzt und baulich verändert werden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich „Römerweg“ zum Teil als Mischfläche, im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Dieses soll analog zur gewünschten Nutzung im Gebiet zu Wohnfläche und gemischter Baufläche geändert werden.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung.

3. Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Grundlage für die frühzeitige Beteiligung ist der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 28.03.2023 sowie den Anlagen, wie unter den Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage genannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentliche Auslegung vom 14.04.2023 bis 15.05.2023 stattfinden. Parallel hierzu erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung bittet, den Beschlussvorschlägen jeweils zuzustimmen.

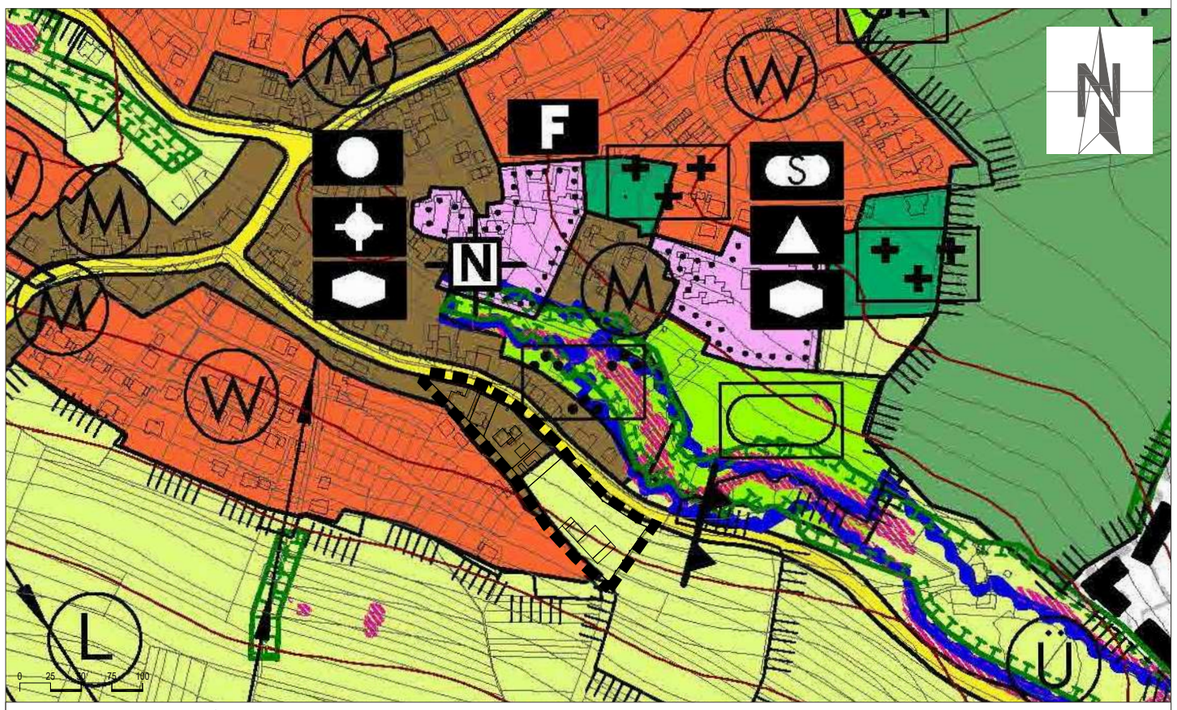
Weiteres Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan werden zeitgleich öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach Abwägung in die Planunterlagen zum Entwurf der jeweiligen Bauleitpläne eingearbeitet. Der Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden ausgearbeitet und den Bauleitplanunterlagen beigefügt.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Über einen städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass mit der Stadt abgestimmte Bebauungsplanverfahren „Römerweg“ gem. § 2 BauGB in Zusammenarbeit mit und durch Beauftragung der Stadt Remseck am Neckar durchzuführen.

Anlagen:

- 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 für den Bereich "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf bestehend aus:
  - Rechtsplan vom 28.03.2023 (Anlage 1)
  - Begründung vom 28.03.2023 (Anlage 2)
- Anlagen zur Flächennutzungsplanänderung:
  - Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022 (Anlage 3)



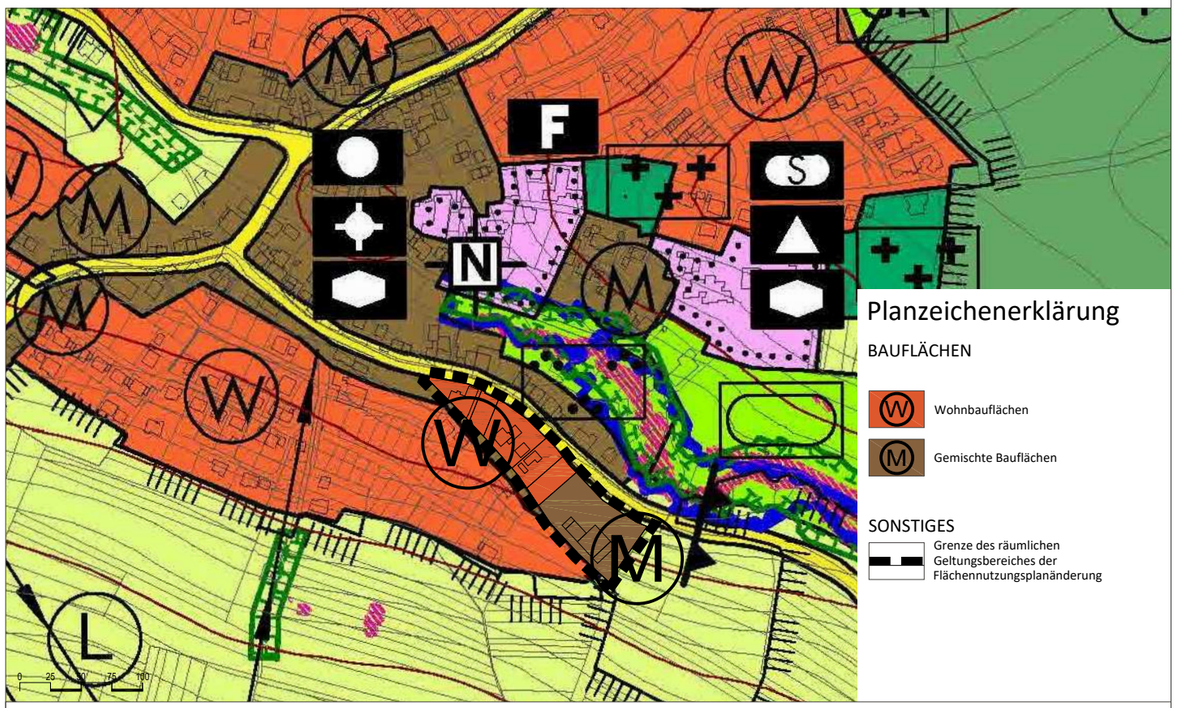
Auszug aus dem

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar

rechtsverbindlich seit dem 23.02.2006

Maßstab 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

BAUFLÄCHEN

W Wohnbauflächen

M Gemischte Bauflächen

SONSTIGES

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

5. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

für den Bereich "Römerweg", Stadtteil Hochdorf

Maßstab 1 : 5.000

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Bürgerinformationsveranstaltung: .....
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: .....
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat: .....

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Remseck am Neckar, den .....

.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Genehmigung des Flächennutzungsplanes .....
§ 6 Abs. 1 BauGB

Inkrafttreten
durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 6 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich **Römerweg**

Stadtteil Hochdorf

Vorentwurf

vom 28.03.2023

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

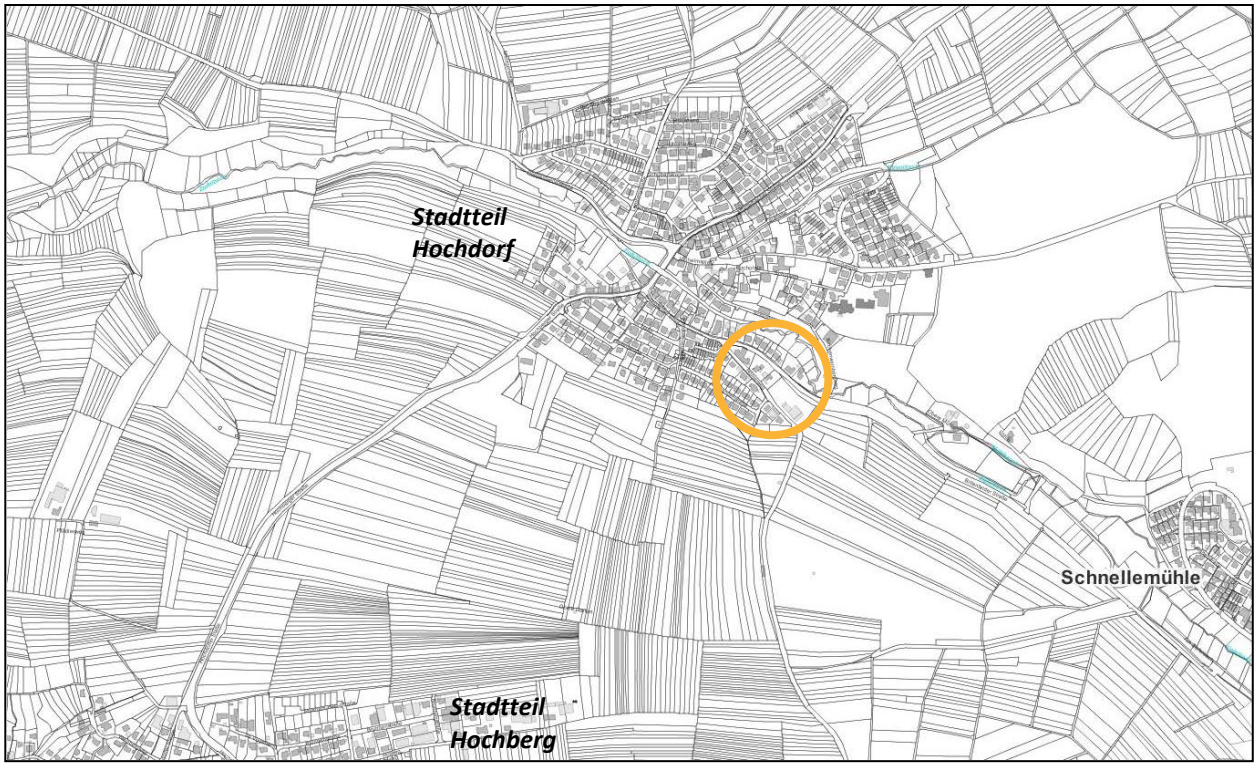
5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015
der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar
für den Bereich

Römerweg

Stadtteil Hochdorf

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 28.03.2023



1 Erfordernis der Planaufstellung

Der bestehende landwirtschaftliche Hof im Außenbereich, angrenzend an den Stadtteil Hochdorf, wurde in seiner Nutzung aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Um dieses Vorhaben auch genehmigen zu können muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die angrenzenden Flächen entlang des Römerweges städtebaulich untersucht. Auf den Grundstücken besteht Potential für Neubebauungen.

Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll dieses Innenentwicklungspotential genutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sollen geschaffen werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken.

Für den nordwestlichen Teilbereich existiert der Baulinienplan „Bittenfelder Straße 26“, genehmigt am 26.03.1910. Dieser Bereich wird bisher als Wohngebiet genutzt, der südlich angrenzende Außenbereich wurde mit einem Aussiedlerhof genutzt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan sollen die beiden Bereiche in Ihrer Nutzung teilweise geändert bzw. angepasst werden: im nordwestlichen Bereich soll eine WA-Fläche (WA = allgemeines Wohngebiet), im südöstlichen Bereich, im bisherigen Außenbereich, eine MI-Fläche (MI = Mischgebiet) ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist der Planbereich „Römerweg“ als Mischfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Römerweg“ wurde bereits am 13.12.2022 beschlossen.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am …. beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Römerweg“ einzuleiten, die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

2 Lage und Konzept der Planung

2.1 Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben rund 26 600 Einwohner.

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung, lediglich im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an.

Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt über die Römerweg an die Bittenfelder Straße.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung. Im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet selbst ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, auf dem nördlichen Grundstück besteht ein landwirtschaftlicher Hof, sowie der Aussiedlerhof im südlichen Planbereich.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar. ©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

Städtebauliche Zielsetzung

Das städtebauliche Konzept vom 25.10.2022 sieht neben der zu erhaltenden Bestandsbebauung eine Nachverdichtung mit Reihenhäusern sowie einem Einfamilienhaus vor. Der ehemalige Aussiedlerhof soll beibehalten werden und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser sind

auch ein Doppelhaus oder die Errichtung eines Einfamilienhauses denkbar. Die Grünstrukturen sollen beibehalten werden.

Erschließung / Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Bittenfelder Straße bzw. den Römerweg.

3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Regionalplan

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

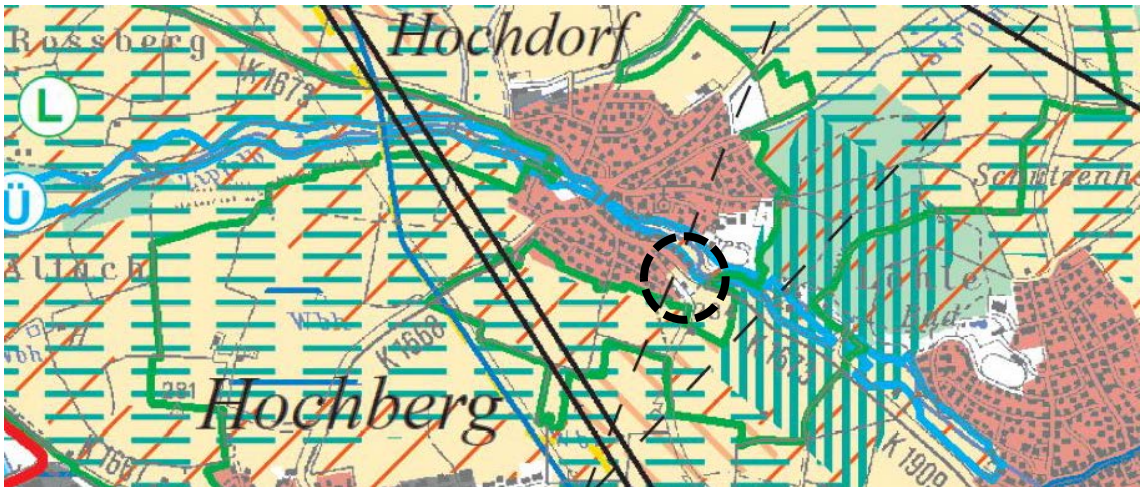


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in schwarz

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete (wie z.B. Biotope, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete) sowie Flächen des Biotopverbunds, jedoch befindet sich südlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Apfelbach-Lembach- und Strombachtal, einschließlich Stöckenberg, Mühläcker und Gaffert“.

Nördlich der Bittenfelder Straße verläuft der Zipfelbach. Für das Plangebiet bestehen jedoch keine Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sowie keine Überschwemmungsgebiete.

4 Bauflächenbedarfsnachweis / Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

4.1 Bauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Bauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut, auf dem nördlichen Grundstück besteht ein landwirtschaftlicher Hof, sowie ein Aussiedlerhof im südlichen Planbereich, dazwischen befinden sich bestehende Wohngebäude.

Durch die Planung wird die Nachverdichtung mit einem Wohngebäude im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ermöglicht.

Da ein Teilbereich des Plangebietes ohnehin bereits im Flächennutzungsplan als Mischfläche enthalten ist und im restlichen Planbereich lediglich Potential für ein Wohngebäude vorgesehen werden soll, wird aufgrund der Geringfügigkeit auf ein Bauflächenbedarfsnachweis verzichtet.

4.2 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da der süd-östliche Planbereich landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

Die in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche (Aussiedlerhof) wurde in Ihrer Nutzung bereits aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Diese Nutzungsänderung möchte die Stadt Remseck am Neckar, dem ehemaligen Landwirt ermöglichen, um seinen Erwerb zu stärken.

Da es sich bei diesem Planbereich um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt, bietet es sich hier an diese Fläche in den Siedlungsbereich des Stadtteils zu integrieren und das Innenentwicklungspotential im Zuge einer nachhaltigen und maßvollen Innenentwicklung zu nutzen.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Flächenverlust für die Landwirtschaft. Die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist jedoch gering, da die Fläche mit einem Aussiedlerhof bereits bebaut war und es dort lediglich zu einer Nutzungsänderung kommt. Eine Neuversiegelung der Flächen wird lediglich gering ausfallen.

Die Schutzgüter werden entsprechend in den Umweltbericht bzw. die Eingriff-/Ausgleichsbilanz eingestellt.

Die Erfassung insbesondere der landwirtschaftlichen Belange und ihre Darlegung ist Grundlage für die Abwägung mit ordnungsgemäßer Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Auswirkungen wird im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zum Bebauungsplan „**Römerweg**“ dargestellt. Es wird dabei geprüft, welche Auswirkungen u.a. auf die landwirtschaftlichen Belange bestehen.

5 Gutachten / Untersuchungen

Für den das gleiche Plangebiet umfassende, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „**Römerweg**“ wurden bereits Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt (s.u.). Diese werden dem Flächennutzungsplan ebenfalls als Anlage beigefügt.

- *Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022*
- *Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Römerweg”, Landschaftsplanung Langenholt vom …. (**folgt**)*
- *Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan **folgt***

6 Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Um Doppelprüfungen zu vermeiden hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den unterschiedlichen Planungsebenen „abzuschichten“. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere

erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist, sodass in diesen Fällen eine „Abschichtung" der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlen ist.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „**Römerweg**" wird ein Umweltbericht erstellt, dieser soll ebenfalls Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplans 2005 werden. Auf die Anlagen zum Flächennutzungsplan wird verwiesen. ***folgt***

- *Umweltbericht - folgt*
- *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung - folgt*

7 Verwirklichung

Die Erschließung ist über das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Bauleitplanung dient der Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens.

Darüber hinaus werden durch die Bauleitplanung die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken. Damit soll das Innenentwicklungspotential genutzt werden, um im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern.

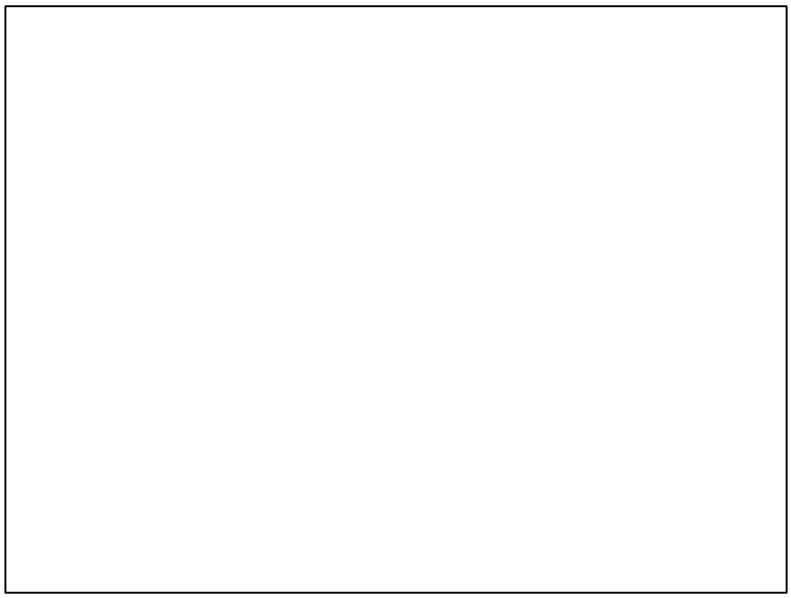
Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplanänderung eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Remseck am Neckar, den

…….

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Schalltechnische Untersuchung
Brennholzservice Kauffmann GbR
in Remseck-Hochdorf



Projekt:
3229/2 - 9. Juni 2022

Auftraggeber:
Brennholzservice Kauffmann GbR
Römerweg 7
71686 Remseck-Hochdorf

Bearbeitung:
Lena Robert, B.Eng.

Die vorliegende Untersuchung ersetzt das Gutachten 3229/1 vom 24. Januar 2022.

I N G E N I E U R B Ü R O
F Ü R
U M W E L T A K U S T I K

B Ü R O S T U T T G A R T
Forststraße 9
70174 Stuttgart
Tel: 0711 / 250 876-0
Fax: 0711 / 250 876-99
Messstelle nach
§29 BImSchG für Geräusche

B Ü R O F R E I B U R G
Engelbergerstraße 19
79106 Freiburg i. Br.
Tel: 0761 / 154 290 0
Fax: 0761 / 154 290 99

B Ü R O D O R T M U N D
Ruhrallee 9
44139 Dortmund
Tel: 0231 / 177 408 20
Fax: 0231 / 177 408 29

Email: info@heine-jud.de

THOMAS HEINE · Dipl.-Ing.(FH)
von der IHK Region Stuttgart
ö.b.u.v. Sachverständiger für
Schallimmissionsschutz

AXEL JUD · Dipl.-Geograph
von der IHK Region Stuttgart
ö.b.u.v. Sachverständiger für
Schallimmissionen und
Schallschutz im Städtebau

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Standorte und Prüfverfahren.

[redacted]

Schalltechnische Untersuchung
Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 1

2 Grundlagen 2
2.1 Projektbezogene Unterlagen 2
2.2 Gesetze, Normen und Regelwerke 2

3 Beurteilungsgrundlagen 3
3.1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm 3
3.2 Verkehrsgeräusche ç Grenzwerte der 16. BImSchV 5
3.3 Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit 6

4 Beschreibung des Betriebs 7

5 Bildung der Beurteilungspegel 11
5.1 ±ŜŴŦI·KŴŜỷ₿ ¢ ! [ŅŴϒ 11
5.2 Emissionen der maßgeblichen Schallquellen 12
5.3 Spitzenpegel 16
5.4 Ausbreitungsberechnung 17
5.5 Qualität der Prognose 18

6 Ergebnisse und Beurteilung 19

7 Zusammenfassung 21

8 Anhang 22

Die Untersuchung enthält 22 Seiten, 12 Anlagen und 1 Karte.

Stuttgart, den 9. Juni 2022

[redacted]

Fachlich Verantwortliche/r

Dipl.-Geogr. Axel Jud

[redacted]

Projektbearbeiter/in

Lena Robert, B.Eng.

[redacted]

Schalltechnische Untersuchung
Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf

1 Aufgabenstellung

Im Osten des Stadtteils Hochdorf (Stadt Remseck) wird der gewerbliche Brennholzservice der Kauffmann GbR betrieben (Flurstücks-Nr. 223/20). Angeliefertes Langholz wird mit einem Sägespaltautomaten zu Brennholz verarbeitet und anschließend an den Kunden ausgeliefert.

Das Gewerbe ist derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) ansässig. Die Stadt Remseck beabsichtigt den Gewerbebetrieb zukünftig in den Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans einzubeziehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des gewerblichen Brennholzservice sind die schalltechnischen Auswirkungen durch den Betrieb der Kauffmann GbR zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Grundlage der Untersuchung gegenüber den gewerblichen Immissionen ist ŘλŜ ±ŜℕøӀ·fűdzyƎăØ2ℕăŎKℕѦŦű α¢ŜŎKyλăŎKŜ !yfŜλűdzyƎ Îdz Y {ŎKdzűÎ ƎŜƎŜŷ [ĻℕY ά (TA Lärm)[1] mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien. Bei Überschreiten der gültigen Richtwerte sind Lärmschutzmaßnahmen zu konzipieren.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Arbeitsschritte:

- Erarbeiten eines Rechenmodells anhand von Literaturangaben, eigenen Messungen, sowie Angaben des Betreibers und Bestimmung der Abstrahlung aller relevanten Schallquellen,
- Ermittlung der Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung,
- Konzeption von Minderungsmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte,
- Darstellung der Situation in Form von Lärmkarten,
- Textfassung und Beschreibung der Ergebnisse.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

2 Grundlagen

2.1 Projektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung dieses Berichts herangezogen:

- Luftbild und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Stadt Remseck, Maßstab 1:1.000, digital, Stand 20. August 2021.
- Angaben zur Gebietsnutzung seitens der Stadt Remseck, Telefonat mit Frau Layer (Leitung der Fachgruppe Bauordnung) am 12. Januar 2022.
- Angaben zur geplanten Auslastung seitens des Auftraggebers.

2.2 Gesetze, Normen und Regelwerke

- DIN 45687 - Akustik - Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen. 2006.
- DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996). 1999.
- Job, Ralf; Kurtz, Wilhelm (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen. TÜV-Bericht Nr. 933/423901 bzw. 933/132001. Wiesbaden: HLUG.
- Krämer, Erich; Leiker, Herbert; Wilms, Ulrich (2004): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen. Wiesbaden: HLUG.
- Kropsch, Michael; Lechner, Christoph (2013): Praxisleitfaden - Schalltechnik in der Landwirtschaft. Wien.
- Lenkewitz, Knut; Müller, Jürgen (2005): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Wiesbaden: HLUG.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.
- Ströhle, Mark (2000): Untersuchung der Geräuschemissionen von dieselgetriebenen Stapler im praktischen Einsatz. Diplomarbeit an der Fachhochschule Stuttgart - Hochschule für Technik.

3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Zur Beurteilung der gewerblichen Schallimmissionen werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)[1] herangezogen. Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes nicht überschritten werden:

Tabelle 1 ç Immissionsrichtwerte der TA Lärm, außerhalb von Gebäuden

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	lauteste Nachtstunde
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Urbane Gebiete	63	45
d) Kern-, Misch-, Dorfgebiete	60	45
e) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f) Reine Wohngebiete	50	35
g) Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Tagrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Innerhalb von Ruhezeiten (werktags 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonntags 6 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr) ist für die Gebietskategorien e) bis g) ein Zuschlag von 6 dB(A) zum Mittelungspegel in der entsprechenden Teilzeit anzusetzen. Für die Nachtzeit ist die lauteste Stunde zwischen 22 und 6 Uhr maßgeblich.

Die Richtwerte gelten für alle Anlagen/Gewerbebetriebe gemeinsam, d.h. die Vorbelastung durch die ansässigen Betriebe muss berücksichtigt werden. Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm gilt als Irrelevanz-Kriterium für die Vorbelastung eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um 6 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Anlage.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Seltene Ereignisse

Bei seltenen Ereignissen an höchstens zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres können folgende Richtwerte außerhalb von Gebäuden angesetzt werden (betrifft Gebietskategorien b) bis g)):

- tags 70 dB(A)
- nachts 55 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die o.g. Richtwerte nicht überschreiten:

- für Gebietskategorie b) tags um nicht mehr als 25 dB(A) und nachts um nicht mehr als 15 dB(A),
- für Kategorie c) bis g) tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A).

3.2 Verkehrsgeräusche ς Grenzwerte der 16. BImSchV

Der Zu- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß der TA Lärm[1] ebenfalls erfasst. Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art sind hiernach für Kur-, Wohn-, Mischgebiete und Urbane Gebiete vorzusehen, wenn:

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) erhöht wird,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Grenzwerte der 16. BImSchV[2] erstmals oder weitergehend überschritten sind.

Die Bedingungen gelten kumulativ, das heißt, nur wenn alle Bedingungen erfüllt sind, sind organisatorische Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.[3]

Tabelle 2 ς Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
Wohngebiete	59	49
Kern-, Dorf- und Mischgebiete, Urbane Gebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

[2] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

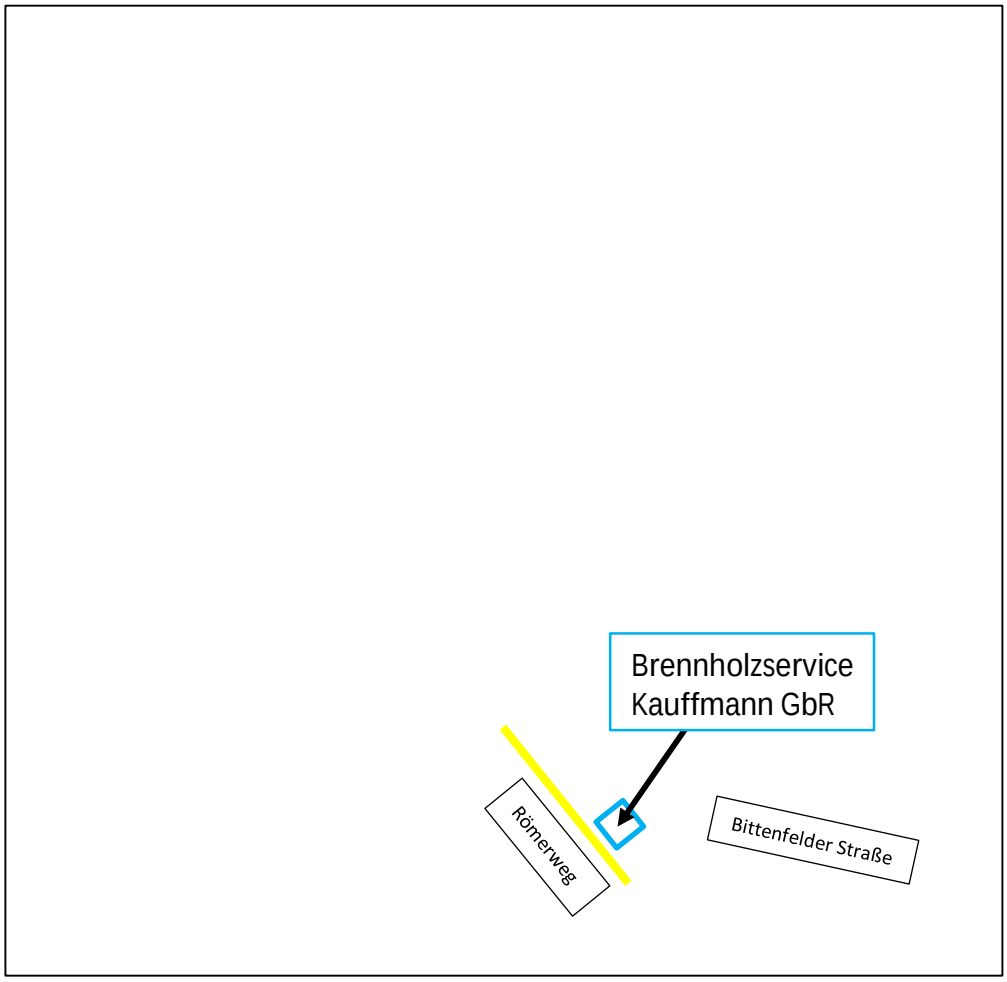
[3] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2017): LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zur TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017.

3.3 Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Für den umliegenden Bereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. In Abstimmung[1] mit der Stadtverwaltung Remseck am Neckar wurde für die umliegende Bebauung folgender Schutzanspruch berücksichtigt:

- Der Bebauung südlich des Römerwegs wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt.
- Die Bebauung nördlich des Römerwegs und nördlich der Bittenfelder Straße besitzt den Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI).

Abbildung 1 - Auszug aus dem FNP 2015 der Stadt Remseck a. N.[2]



[1] Stadtverwaltung Remseck am Neckar, Telefonat mit Frau Layer (Leitung der Fachgruppe Bauordnung) am 12. Januar 2022.

[2] Flächennutzungsplan 2015 der Kreisstadt Remseck am Neckar, M 1:10.000, rechtswirksam am 23. Februar 2006.

4 Beschreibung des Betriebs

Das Betriebsgrundstück des holzverarbeitenden Betriebs befindet sich im Osten des Stadtteils Hochdorf. Zu den Produkten und Dienstleistungen gehören insbesondere der Handel und Verkauf von Brennholzscheiten sowie die Holzernte, Rodungen und der Holztransport bzw. die Auslieferung an die Kunden.

Den Berechnungen der Schallimmissionen durch den Betrieb der Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck liegen folgende Randbedingungen[1] zugrunde:

Betriebszeiten

- Allgemeiner Betrieb von 9^{00} Uhr bis 17^{00} Uhr an Werktagen. An Sonn- und Feiertagen sowie im Nachtzeitraum (22^{00} Uhr bis 6^{00} Uhr) findet kein Betrieb auf dem Grundstück statt.
- Im Sinne ŝłyŜℕ α ² ƶℕăű-/ l·åŜά-Betrachtung wird die Einwirkzeit von 8 Stunden tags auf einen Beurteilungszeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr (d. h. inklusive Ruhezeitenzuschläge) verteilt.

Anlieferung

- Das zu verarbeitende Langholz wird mit dem betriebseigenen Traktor ca. zweimal wöchentlich angeliefert. Pro Tag ist mit maximal 1 Anlieferung zu rechnen.
- Die Stämme werden mit einem Rückewagen im Hofbereich der Kauffmann GbR abgeladen. Pro Abladevorgang ist mit einer Dauer von ca. 30 Minuten zu rechnen. Während des Abladens ist durchgehend der Traktor-Motor in Betrieb.

Holzverarbeitung

Die Langhölzer werden mit einem Teleskoplader auf den Längs- und Querförderer aufgesetzt und von dort zum Sägespaltautomaten vorgeschoben. Dort werden die Hölzer geschnitten und gespalten. Über ein Förderband werden die Holzscheite abtransportiert und anschließend im Hofbereich angehäuft.

Die Säge- und Spaltarbeiten finden unter einem überdachten Bereich unmittelbar vor der Ostfassade des Geräteschuppens statt.

[1] Angaben des Betreibers Herrn Markus Kauffmann während der Ortsbesichtigung am 29. November 2021.

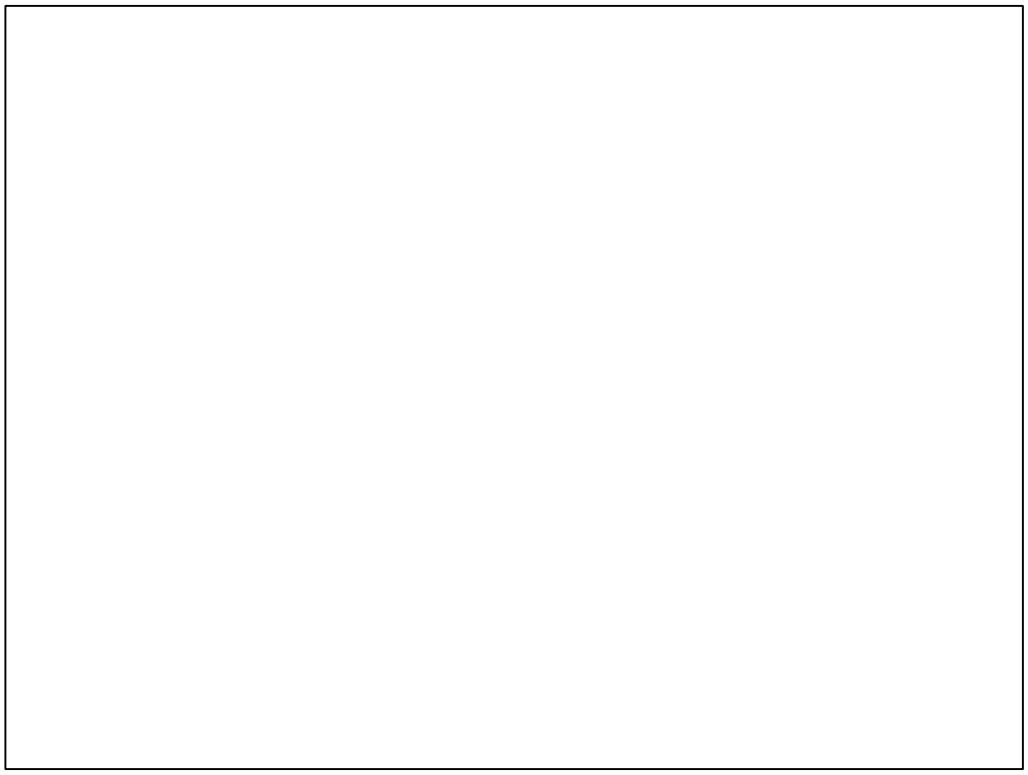
Trocknung

Mit dem Teleskoplader werden die Holzscheite verladen und einmal wöchentlich in einem Abrollcontainer zur Trocknung in die Biogasanlage gebracht. Das fertige Brennholz wird anschließend auf dem Betriebsgelände zwischengelagert.

Auslieferung

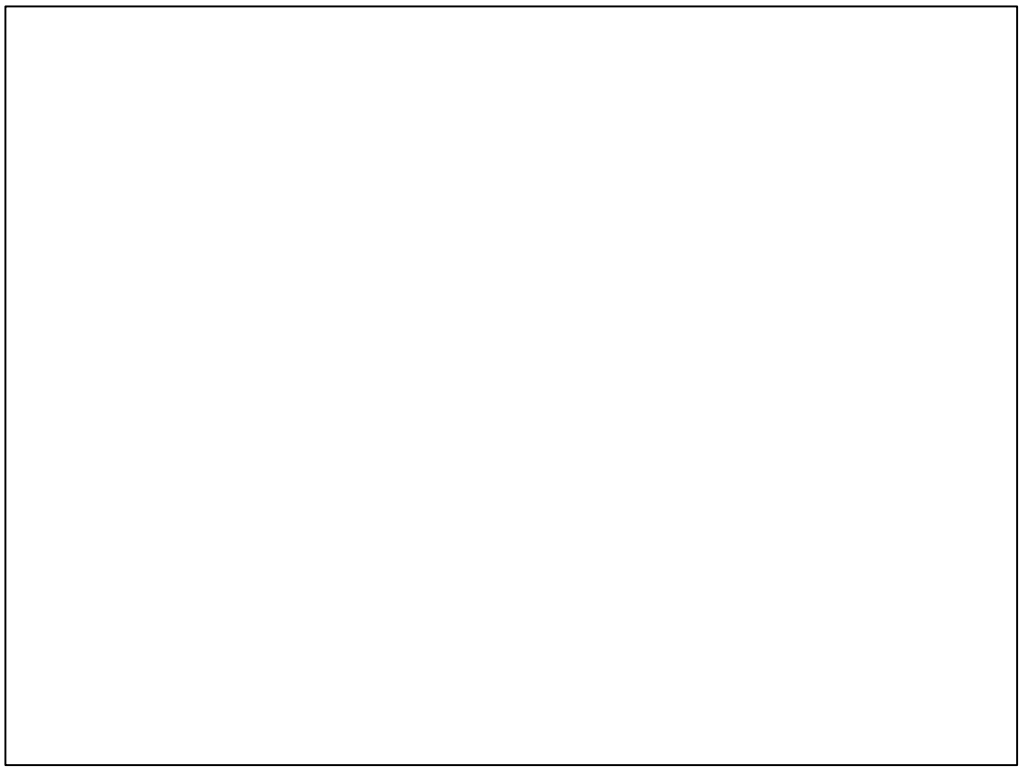
Einmal wöchentlich wird die Ware mit dem Traktor an die Kunden ausgeliefert. Es findet kein Kundenverkehr auf dem Betriebsgelände statt.

Abbildung 2 - Vorschub der Langhölzer zum Sägespaltautomat[1]



[1] Eigene Aufnahme am 29. November 2021.

Abbildung 3 - Anlagenaufbau und Standort[1]



[1] Eigene Aufnahme am 29. November 2021.

Die Lage der Schallquellen ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 4 ς Lage der Schallquellen und der Immissionsorte[1]



[1] Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende Lizenz: CC-BY-SA 2.0.

5 Bildung der Beurteilungspegel

5.1 Verfahren gem. TA Lärm

Die Beurteilungspegel wurden nach dem in der TA Lärm[1] beschriebenen Verfahren berechnet. Zur Berechnung der Geräuschimmissionen wurde ein Rechenmodell auf der Basis von Literaturangaben sowie Angaben zur Auslastung seitens des Auftraggebers erarbeitet.

Entsprechend den einschlägigen Regelwerken und Verordnungen werden nur die Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände betrachtet und den Richtwerten gegenübergestellt. Sobald sich ein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum befindet, unterliegt es einer gesonderten Betrachtung und Beurteilung.

Die Immissionspegel der einzelnen Geräusche werden unter Berücksichtigung der Einwirkdauer sowie besonderer Geräuschmerkmale (Ton- und Impulshaltigkeit) zum Beurteilungspegel zusammengefasst. Die Beurteilungspegel werden nach dem Verfahren der TA Lärm nach folgender Gleichung bestimmt:

$$L_r = 10 \cdot \lg \left(\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^{N} T_j \cdot 10^{0{,}1 \cdot (L_{Aeq,j} + C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right) \quad \text{dB(A)}$$

Mit:

T_r	Beurteilungszeitraum, 16 Stunden tags und 1 Stunde nachts
T_j	Teilzeit j
N	Zahl der gewählten Teilzeiten
$L_{Aeq,j}$	Mittelungspegel während der Teilzeit j
C_{met}	meteorologische Korrektur
$K_{T,j}$	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit
$K_{I,j}$	Zuschlag für Impulshaltigkeit
$K_{R,j}$	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

5.2 Emissionen der maßgeblichen Schallquellen

Traktor Fahrwege und Rangieren

Im Tagzeitraum findet eine Lieferung von Langhölzern mit dem betriebseigenen Traktor (Fa. Deutz Typ Agroton K410 bzw. Typ D 4006) und Rückewagen statt. Die Langhölzer werden anschließend im Hof abgeladen, um dort zu Scheitholz weiterverarbeitet zu werden.

Zudem wird jeweils ein Traktor genutzt, um ein- bis zweimal wöchentlich einen Container mit Scheitholz zur Trocknung in eine Biogasanlage zu bringen und Kunden mit Brennholz zu beliefern.

DŜYŅū ŜłyŜY α ² 2ℕăű-/ł·åŜά-Ansatz werden insgesamt 8 Traktor-Fahrten im Betriebszeitraum angesetzt. In den Berechnungen wird angenommen, dass eine Langholz-Anlieferung, zwei Containertransporte zur Biogasanlage und eine Auslieferung an die Kunden am gleichen Tag stattfinden.

Für die Zu- und Abfahrt des Traktors wurde in den Berechnungen jeweils ein längenbezogener Schallleistungspegel von 62 dB(A)/m[1] mit je 2 Bewegungen (Zu-/Abfahrt) für die Vorgänge Anlieferung, Trocknung (2-mal) und Auslieferung während der Betriebszeit zugrunde gelegt.

Der Rangiervorgang wurde im Rechenmodell als eine Flächenschallquelle mit einem anlagenbezogenen Schallleistungspegel von 99 dB(A) zzgl. eines Impulshaltigkeitszuschlag von 5dB(A)[1] berücksichtigt. Das Rangieren eines Traktors wurde im Hofbereich je Arbeitsschritt (Anlieferung, 2 Containerwechsel, Auslieferung) einmal berücksichtigt. Das heißt insgesamt wurde 4 Rangiervorgänge tags in Ansatz gebracht.

(Schallquellen im Rechenmodell: Rangieren Traktor, Fahrwege Traktor)

Abladen der Langhölzer

Die Langhölzer werden mittels betriebseigenem Traktor und Rückewagen zweimal wöchentlich angeliefert und anschließend im Hofbereich in unmittelbarer Nähe zum Sägespaltautomat abgeladen. Die Dauer eines Abladevorgangs beträgt im Durchschnitt 30 Minuten tags.

[1] Kropsch, Michael; Lechner, Christoph (2013): Praxisleitfaden - Schalltechnik in der Landwirtschaft. Wien.

Traktor-Leerlauf

Während die Langhölzer abgeladen werden, wird der Traktor im Leerlauf betrieben. Während des Abladevorgangs wird für den Leerlauf ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 94 dB(A)[1] tags berücksichtigt.

(Schallquelle im Rechenmodell: Traktor Leerlauf)

Rückewagen

Zum Absetzen der Langhölzer wird ein hydraulisch betriebener Rückewagen eingesetzt. Im Rechenmodell wird der Vorgang mit einem Schallleistungspegel von 100,8 dB(A)[2] tags berücksichtigt.

(Schallquelle im Rechenmodell: Abladen Rückewagen)

Abbildung 5 - Lagerung der Langhölzer auf dem Betriebsgrundstück[3]

[1] Lenkewitz, Knut; Müller, Jürgen (2005): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Wiesbaden: HLUG.

[2] Krämer, Erich; Leiker, Herbert; Wilms, Ulrich (2004): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen. Wiesbaden: HLUG.

[3] Eigene Aufnahme am 29. November 2021.

Emissionsansatz Sägespaltautomat

Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 29.11.2021 wurden Schallpegelmessungen[1] im Nahbereich der Anlage durchgeführt. Für den Betrieb des Sägespaltautomaten (Fa. TAJFUN Typ RCA 480 joy) wurde ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 102 dB(A) zuzüglich eines Zuschlags für Impulshaltigkeit von 4 dB ermittelt. Nach subjektivem Höreindruck konnten keine tonhaltigen Geräusche wahrgenommen werden, so dass kein Zuschlag für Tonhaltigkeit vergeben wurde.

Der Emissionsansatz beinhaltet den durchgehenden Betrieb eines Traktors (Fa. Deutz) zum Antrieb des Sägespaltautomaten.

DŜYŅū ŜŉyŜY α ² 2ℕăű-/lăŜά-Szenario wird eine Einwirkzeit von 8 Stunden tags im Zeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr (d. h. inklusive Ruhezeitenzuschläge) berücksichtigt.

Das Frequenzspektrum der im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführten Schallpegelmessungen während dem Betrieb der Anlage kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 6 - Frequenzspektrum, Betrieb des Sägespaltautomaten (Fa. TAJFUN Typ RCA 480 joy)

(Schallquelle im Rechenmodell: Sägespaltautomat)

Transport auf dem Betriebsgelände

Für allgemeine Verladetätigkeiten, sowie u. a. die Verladung der Scheithölzer in Gitterboxen wird ein Teleskoplader der Fa. Weidemann (Typ 4512 CC) über

[1] Die Schallpegelmessungen wurden am 29.11.2021 mit einem DKD-kalibrierten und geeichten Messgerät der Genauigkeitsklasse 1 (Typ Norsonic Tippkemper 140) durchgeführt.

1,5 Stunden tags eingesetzt. Der Teleskoplader wird mit einem anlagenbezogenen Schallleistungspegel von 101 dB(A)[1] zuzüglich eines Zuschlags für die Impulshaltigkeit von 5 dB in Ansatz gebracht.

(Schallquelle im Rechenmodell: Rangieren Hoflader)

Containerwechsel

Im Hofbereich des Betriebs befindet sich ein Trocknungscontainer in Form eines Abrollcontainers. Der Container wird mit den Scheithölzern befüllt und zur Trocknung in eine der umliegenden Biogasanlagen gebracht. Für den Austausch muss der Abrollcontainer aufgenommen und abgesetzt werden. Daraus ergeben sich zusammen 2 Vorgänge für das Aufnehmen und Absetzen. Jeder Vorgang wird mit einer Dauer von 1 Minute[2] angesetzt (vgl. Tabelle 3).

Im Sinne einer Maximalauslastung werden zwei Containerwechsel tags im Zeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr angesetzt. Nach Angaben des Betreibers finden lediglich maximal zwei Containerwechsel pro Woche und diese nicht am gleichen Tag statt.

Tabelle 3 ς Teilpegel des Containerwechsels für 1 Abrollcontainer

	Einwirkzeit je Vorgang	L_{WA} dB(A)	Impuls-zuschlag dB	Korrektur Einwirkzeit dB(A)	Teilpegel * dB(A)
Absetzen	1 Min.	109	7	-17,8	98,2
Aufnehmen	1 Min.	107	4	-17,8	93,2
Auf die Beurteilungszeit (1 Std.) bezog. Schallleistungspegel *					$L_{WAT,1h}$ 99,4 dB(A)

* einschließlich Impulshaltigkeit

(Schallquelle im Rechenmodell: Containerwechsel)

Befüllen des Trocknungscontainers

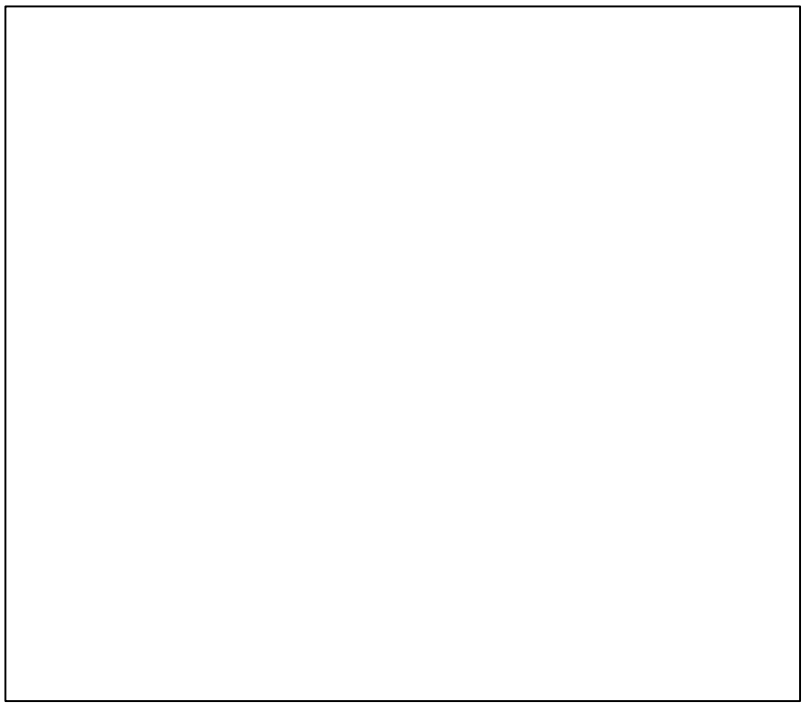
Die Holzscheite bzw. Gitterboxen werden mittels Teleskoplader in den Trocknungscontainer verladen. Für den Verladevorgang wurde ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 101 dB(A)[1] zuzüglich eines Zuschlags für die Impulshaltigkeit von 5 dB über 0,5 Stunden tags in Ansatz gebracht.

(Schallquelle im Rechenmodell: Befüllen Container)

[1] Ansatz Schallleistungspegel gemäß den Angaben im Maschinen-Datenblatt der Fa. Weidemann (vgl. Anlage A11).

[2] Job, Ralf; Kurtz, Wilhelm (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen. TÜV-Bericht Nr. 933/423901 bzw. 933/132001. Wiesbaden: HLUG.

Abbildung 7 ς Trocknungscontainer auf dem Betriebsgelände



5.3 Spitzenpegel

Maßgeblich sind Geräuschspitzen durch Vorgänge im Freien. Demnach ist mit folgenden Schallleistungspegeln für Einzelereignisse[1,2,3] zu rechnen:

Abrollcontainer absetzen	123 dB(A)
Anbauwerkzeuge Klappern	116 dB(A)
Verladen Gitterboxen	116 dB(A)
Sägespaltautomat	115 dB(A)
Traktor	108 dB(A)

[1] Job, Ralf; Kurtz, Wilhelm (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen. TÜV-Bericht Nr. 933/423901 bzw. 933/132001. Wiesbaden: HLUG.

[2] Ströhle, Mark (2000): Untersuchung der Geräuschemissionen von dieselgetriebenen Stapler im praktischen Einsatz. Diplomarbeit an der Fachhochschule Stuttgart - Hochschule für Technik.

[3] Eigene Messung am 29. November 2021.

5.4 Ausbreitungsberechnung

Die Berechnungen erfolgten mit dem EDV-Programm SoundPlan Version 8.2 auf der Basis der DIN ISO 9613-2[1]. Das Modell berücksichtigt:

- die Anteile aus Reflexionen der Schallquellen an Stützmauern, Hausfassaden oder anderen Flächen (Spiegelschallquellen-Modell), gerechnet wurde bis zur 3. Reflexion,
- Pegeländerungen aufgrund des Abstandes und der Luftabsorption,
- Pegeländerungen aufgrund der Boden- und Meteorologiedämpfung, es wird für die Betriebsflächen der Kauffmann GbR ein Bodenfaktor von 0,3, für den gesamten Untersuchungsraum ein Bodenfaktor von 0,5 und für die Grün- und Ackerflächen ein Bodenfaktor von 0,8 bis 1,0 (0,0 = schallhart; 1,0 = schallweich) berücksichtigt,
- Pegeländerungen durch topographische und bauliche Gegebenheiten (Mehrfachreflexionen und Abschirmungen),
- einen leichten Wind, etwa 3 m/s, zum Immissionsort hin und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern,
- Die Minderung durch die meteorologische Korrektur C_{met} wurde im Sinne ŝλyŜℕ α ² 2ℕăú /aseά-Betrachtung mit 0 dB(A) angesetzt.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in den Lärmkarten im Anhang dargestellt. In einem Rasterabstand von 10 m und in einer Höhe von 5,2 m über Gelände (ca. 1. OG) wurden die Beurteilungspegel für das gesamte Untersuchungsgebiet berechnet und die Isophonen mittels einer mathematischen Funktion (Bezier) bestimmt.

Die Farbabstufung wurde so gewählt, dass ab den hellroten Farbtönen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags überschritten wird.

Die Lärmkarten können aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen und Reflexionen nur eingeschränkt mit Pegelwerten aus Einzelpunktberechnungen verglichen werden. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen.

[1] DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996). Oktober 1999.

5.5 Qualität der Prognose

Folgende Einflussfaktoren haben Auswirkungen auf die Qualität der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung:

- Die Angaben zu den Emissionsansätzen basieren auf einer Maximalauslas-űdzyЭ óα ² orst CI·ăŜά ς Betrachtung).
  - ¶ Nach Angaben der Betreiber liegt der allgemeine Betriebszeitraum der Kauffmann GbR im Zeitraum zwischen 9^{00} Uhr und 17^{00} Uhr. In den Berechnungen wurde die Einwirkzeit des Sägespaltautomaten von 8 Stunden sowie alle weiteren Vorgänge und Maschineneinsätze auf den Beurteilungszeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr (inklusive Ruhezeitenzuschläge) verteilt.
  - ¶ Es werden zwei Containerwechsel am Tag in Ansatz gebracht. Der Wechsel des Trocknungscontainers findet höchstens einmal täglich statt.
  - ¶ Es wird angenommen, dass die Vorgänge einer Langholz-Anlieferung, zwei Containerwechsel (Trocknung) und eine Auslieferung an die Kunden an einem Tag stattfinden. Gleichzeitig wird 8 Stunden pro Tag der Sägespaltautomat betrieben.

    In der Regel können die beiden Traktoren pro Tag nicht in dieser Häufigkeit betrieben werden. Nach Angaben des Betreibers findet maximal ein Containerwechsel (Holztrocknung in Biogasanlage) und eine Auslieferung an die Kunden am gleichen Tag statt.
  - ¶ Für die Rangiervorgänge des Traktors wurde gemäß dem österreichiăŎKŜϒ tℕI·ÈλăfŜλűŦI·ŘŜϒα{ŎKI·ffűŜŎKyϏ ϏϒŘŜℕ [I·yŘøϏℕűăŎKI·ŦűάÎdzăĄűÎfŁŎK ein Impulshaltigkeitszuschlag von 5 dB vergeben. Tatsächlich ist für den reinen Rangiervorgang von keiner Impulshaltigkeit auszugehen.
- Die Messunsicherheit durch die eingesetzten geeichten Messgeräte der Klasse 1 beträgt ±1 dB.
- Die Berechnungen der Schallimmissionen wurden mit dem EDV-Programm SoundPlan in der aktuellen Version 8.2 durchgeführt. Das Programm erfüllt die Qualitätsanforderungen der DIN 45687[1].

Mit den gewählten Ansätzen befinden sich die in dieser Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel an der oberen Grenze der zu erwartenden Schallimmissionen.

[1] DIN 45687 - Akustik - Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen. Mai 2006.

6 Ergebnisse und Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm[1]. Es treten folgende Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung auf:

Tabelle 4 ç Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung, ausgewählte Immissionsorte

Immissionsort	Beurteilungspegel dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Überschreitung dB
	tags		
Römerweg 22 $_{1.OG, NO}$	42	55	-
Römerweg 24 $_{EG, NO}$	44	55	-
Bittenfelder Straße 41 $_{1.OG, SW}$	52	60	-
Bittenfelder Straße 43 $_{2.OG, SO}$	54	60	-

Die Beurteilungspegel betragen bis 44 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 54 dB(A) tags im Mischgebiet (MI). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags an allen Immissionsorten eingehalten.

Die detaillierten Ergebnisse können den Anlagen A5 bis A10 entnommen werden. Die Pegelverteilung ist in Karte 1 dargestellt.

Spitzenpegel

An der umliegenden Bebauung werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 73 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 80 dB(A) im Mischgebiet (MI) durch den Wechsel des Trocknungscontainers erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen wird eingehalten.

Berücksichtigung der Vorbelastung

Die Beurteilungspegel durch den Betrieb liegen mindestens 6 dB(A) unter den LY Y ìääì2yãNìÖKüøŜNüŜyΣ ä2 ŘI·ää ŘìŜ ±2Nō ŜfI·äüdzyƎ ƎŜY Ņũ ŘŜY αLNNŜtŜØI·yÎ-KriteNìdzYά ŘŜN ¢! Lärm nicht detailliert zu betrachten ist.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum

Die Immissionen durch den Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum, bedingt durch den Betrieb, sind ebenfalls zu betrachten und nach den Grenzwerten der 16. BImSchV[1] zu beurteilen. Maßnahmen sind nach der TA Lärm[2] vorzusehen, wenn die in Kapitel 3.2 dargestellten Bedingungen kumulativ erfüllt werden.

Im umliegenden Wohn- und Mischgebiet ist nicht von einer kumulativen Erfüllung der in Kapitel 3.2 dargestellten Bedingungen auszugehen, denn:

- damit der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche durch den betriebsbedingt erzeugten An- und Auslieferungsverkehr um 3 dB(A) erhöht wird, muss die vorhandene Verkehrsstärke ungefähr verdoppelt werden.

  Durch den Betrieb der Kauffmann GbR sind täglich ca. acht zusätzliche Fahrzeugbewegungen dem Verkehrsaufkommen auf dem Römerweg zuzurechnen.

  Aufgrund der Lage im Randbereich des Stadtteils Hochdorf und der eher spärlichen Anbindung an den ÖPNV ist für den vorhandenen Fahrverkehr (Anwohner- und Besucherverkehr) bereits ein größeres Verkehrsaufkommen anzunehmen und somit nicht mit einer Verdopplung infolge des betriebsbedingt erzeugten Fahrverkehrs der Kauffmann GbR zu rechnen.
- das Betriebsgelände wird über den Römerweg erschlossen und grenzt unmittelbar an das südlich gelegene Wohngebiet. Die Vermischung des betriebsbedingten Verkehrs der Kauffmann GbR mit dem übrigen Verkehr ist gegeben.

Es werden keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

[1] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

[2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

7 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Brennholzservice Kauffmann GbR in Hochdorf (Stadt Remseck) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm[1] herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags berücksichtigt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Zusätzlich wurden im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 29.11.2021 Schallpegelmessungen im Nahbereich der Anlage durchgeführt und der Schallleistungspegel des Sägespaltautomaten bestimmt.
- Es treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 54 dB(A) tags im Mischgebiet (MI) auf.
    - Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags an allen Immissionsorten eingehalten.
    - Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
    - 5 l·ă αLNJNJŜfŜØl·yÎ-YNJăűŜNJădzY´á ŘŜNJ ¢ ! Lärm wird erfüllt, so dass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

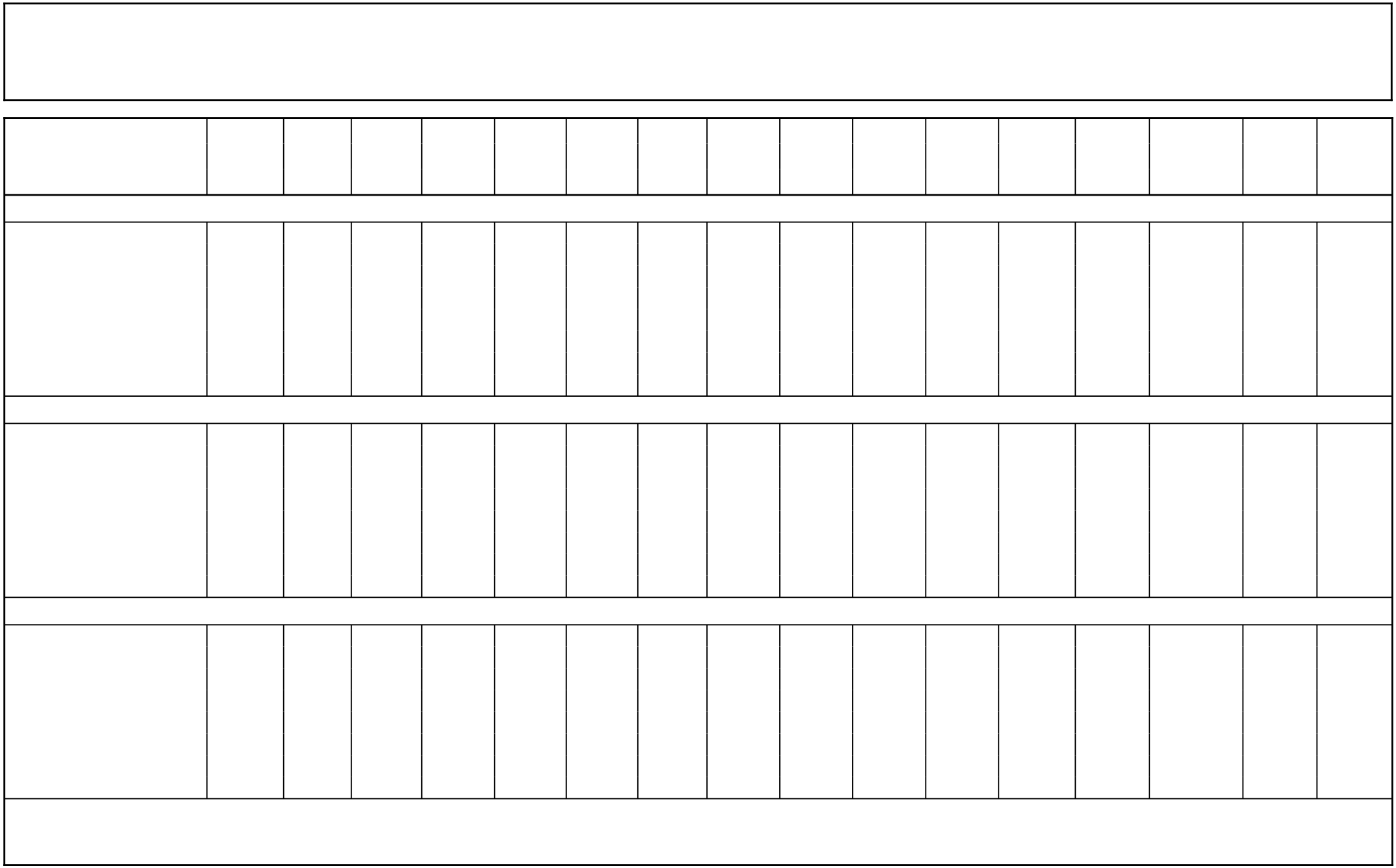
8 Anhang

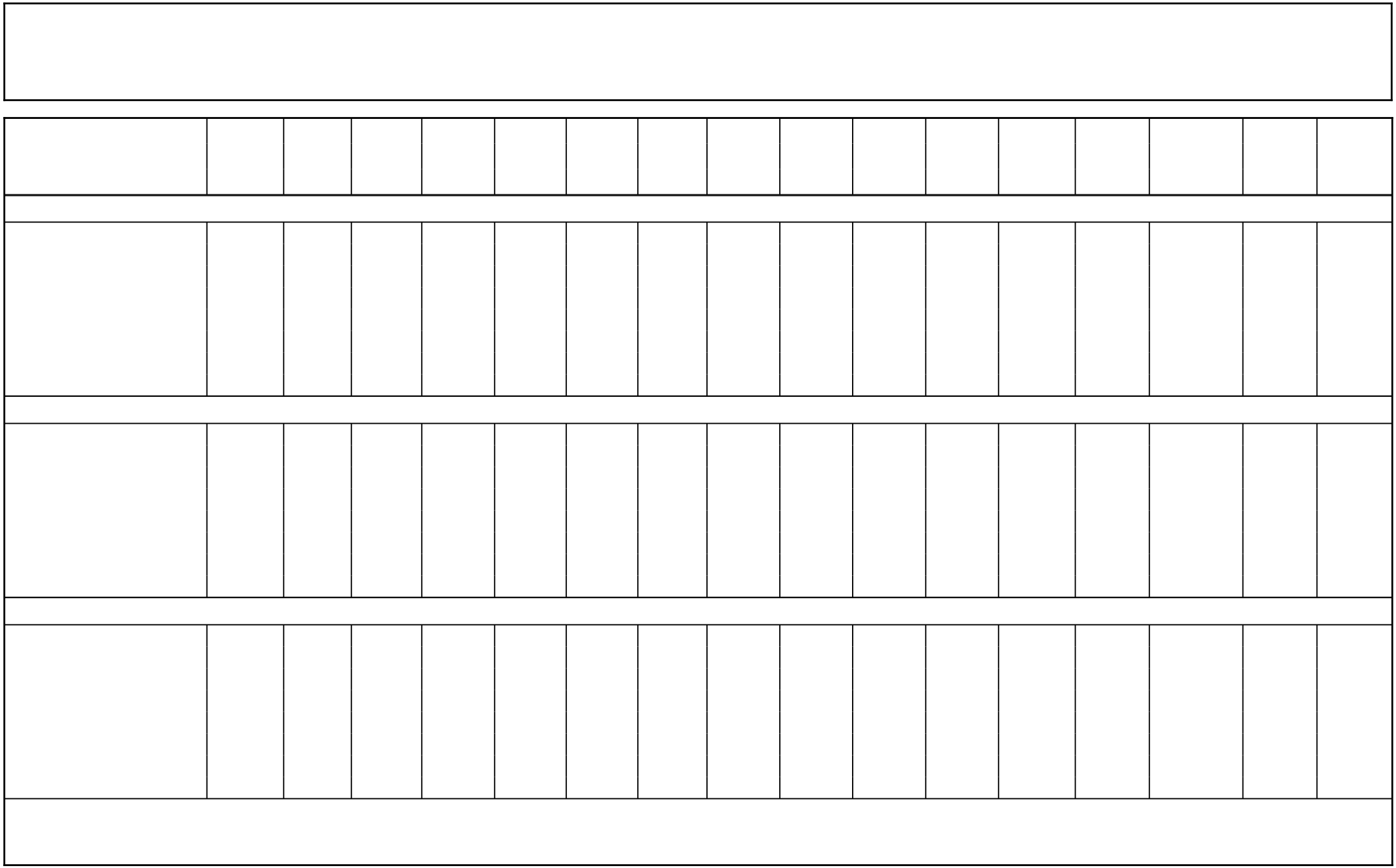
Ergebnistabellen

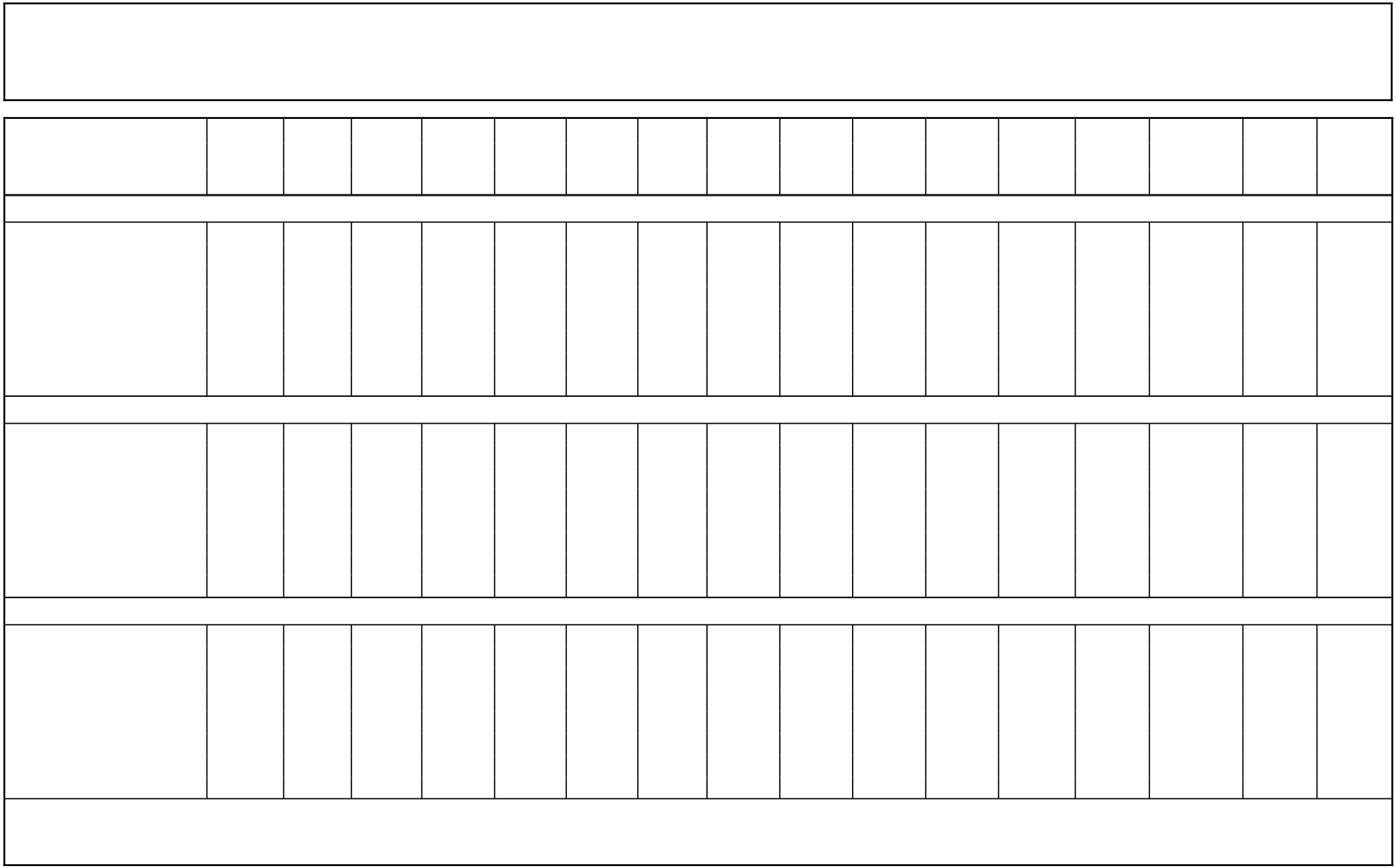
Rechenlaufinformation	Anlage A1 - A2
Liste der Schallquellen	Anlage A3 - A4
Teilpegelliste und Ausbreitungsberechnung	Anlage A5 - A10
Auszug Datenblatt Teleskoplader (Fa. Weidemann)	Anlage A11 ς A12

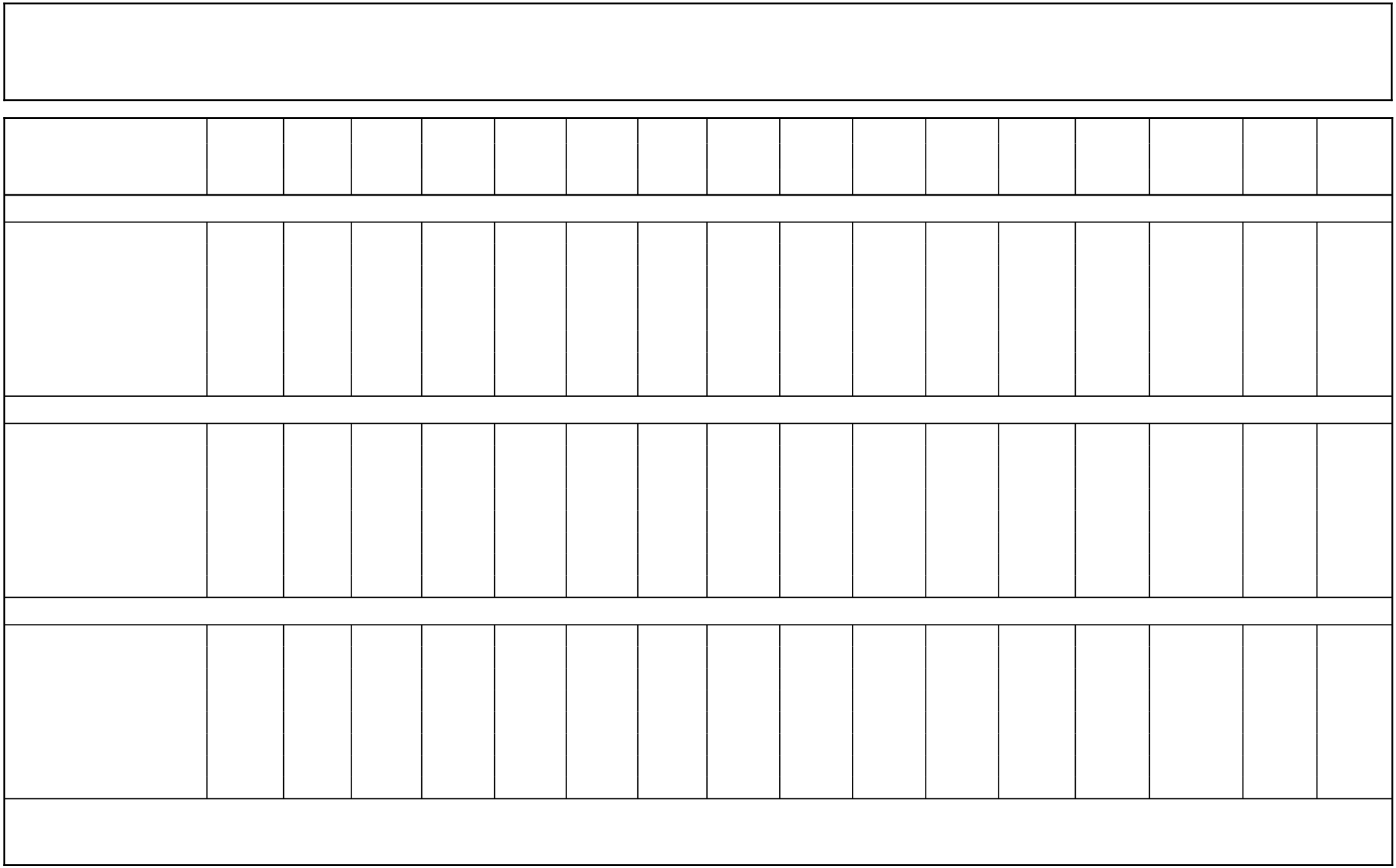
Lärmkarten

Pegelverteilung tags	Karte 1









± ±

	3
ü	

± ±

–

3

ü

±

±

ö

±

ö

±

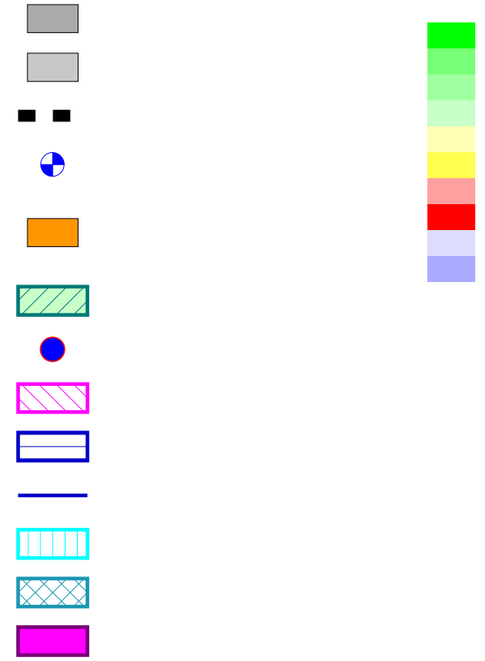
ü

ä ±±

ß

fi

–



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 029/2023

Federführung:	Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung	**Datum:**	13.03.2023
Verfasser/in:	Birgit Kieselmann	**Az:**	621.41
Vorgang:	200/2022		

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf
- Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
- Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf mit Begründung vom 28.03.2023.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerweg“ im Stadtteil Hochdorf sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) beschlossen.

Die vorliegende Planung sieht neben der zu erhaltenden Bestandsbebauung eine Nachverdichtung mit Reihenhäusern im nordwestlichen Planbereich sowie einem Einfamilienhaus südöstlich im Anschluss der bestehenden Wohnbebauung vor. Der ehemalige Aussiedlerhof im südlichen Planbereich soll beibehalten werden und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgenutzt und baulich verändert werden. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser (bei Abriss des Bestandsgebäudes) sind auch ein Doppelhaus oder die Errichtung eines Einfamilienhauses denkbar. Die Grünstrukturen sollen beibehalten werden.

Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität sowie die nachbarlichen Belange. Die Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Gebäuden, dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild, sowie der geplanten Nutzung im Gebiet.

Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll das Innenentwicklungspotential genutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sollen geschaffen werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.780 m².

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

2. Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Grundlage für die frühzeitige Beteiligung ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften vom 28.03.2023 sowie den Anlagen zum Bebauungsplan, wie unter den Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage genannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentliche Auslegung vom 14.04.2023 bis 15.05.2023 stattfinden. Parallel hierzu erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung bittet, den Beschlussvorschlägen jeweils zuzustimmen.

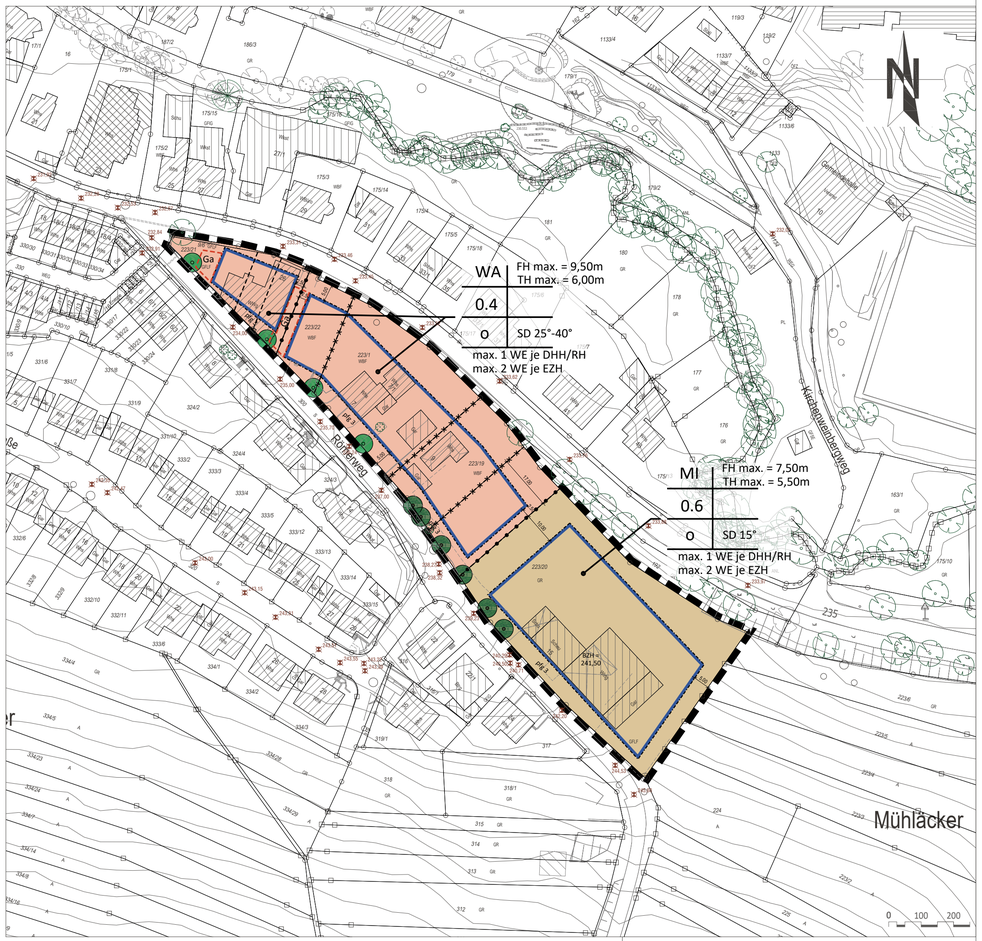
Weiteres Verfahren

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach Abwägung in die Planunterlagen zum Entwurf eingearbeitet. Der Umweltbericht sowie die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung werden ausgearbeitet und den Bauleitplanunterlagen beigefügt.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Über einen städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass mit der Stadt abgestimmte Bebauungsplanverfahren „Römerweg“ gem. § 2 BauGB in Zusammenarbeit mit und durch Beauftragung der Stadt Remseck am Neckar durchzuführen.

Anlagen:

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf bestehend aus:
  - Rechtsplan vom 28.03.2023 (Anlage 1)
  - Textteil vom 28.03.2023 (Anlage 2)
  - Begründung vom 28.03.2023 (Anlage 3)
- Anlagen zum Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften:
  - Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022 (Anlage 4)



Planzeichenerklärung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet, § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

- BZH = 237,50 — Bezugshöhe in Metern ü. NN, § 18 Abs. 1 BauNVO
- $FH_{max.}$ / $TH_{max.}$ — Maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 0.4 — Grundflächenzahl, § 19 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- max.: 2 WE — maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Pflanzbindung Einzelbäume
- Pflanzgebot Einzelbäume
- pfg — Fläche mit Pflanzgebot, pfg 3 : Vorgartenfläche

Sonstige Planzeichen

- St/Ga/Ca — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung, (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- SD/PD/FD — Satteldach/ Pultdach/ Flachdach
- 20°-35° — Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bestandsböschungen
- Grundstücksparzellierung, unverbindlicher Vorschlag
- 389.67 — Bestandshöhen Gelände/Straße
- 10.0m — Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich

Beispiel Nutzungsschablone

WA	FH max. / TH max.
0.4	
o	SD 20°-35°
max. 1 WE je DHH/RH max. 2 WE je EZH	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grund-flächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Bürgerinformationsveranstaltung: .....
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: .....
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: .....
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: .....
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: .....
§ 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Remseck am Neckar, den .....

.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Römerweg

Stadtteil Hochdorf

VORENTWURF

vom 28.03.2023

Fläche: ca. 0,78 ha **Maßstab 1:500**



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Römerweg

Stadtteil Hochdorf

TEXTTEIL

Vorentwurf vom 28.03.2023



I. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

II. Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

III. Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

IV. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Römerweg", Landschaftsplanung Langenholt vom …. (***folgt***)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan ***folgt***

V. Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

VI. Planverfasser:

Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung

Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0, info@remseck.de

Remseck am Neckar, den

…….
Birgit Priebe, Bürgermeisterin

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A1.2 MI – Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,

– Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Für das Mischgebiet gilt: Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der **maßgeblichen** Erschließungsstraße.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. (Siehe Ziffer B1.1)

A3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu **2,00 m** überschreiten.

A5 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf der im Plan gekennzeichneten **Vorgartenfläche** (**pfg 3**) dürfen **maximal 50%** der Fläche mit Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Nebenanlagen überbaut werden, **mindestens 50 %** der Fläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und zu begrünen (siehe Ziff. A10.2 unter pfg 3).

A6 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis **20 m³** umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. 1 WE je Wohngebäude bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern und max. 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A8.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen anzulegen oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, wenn damit das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen werden kann.

A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A8.3 Begrünung der Dächer

Die Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

A8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel (wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen mit einem Wellenlängenspektrum jeweils größer 400nm) zulässig.

A8.5 Schutz der Kleintiere

Zum Schutz der Kleintiere sind Einfriedungen kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszuführen.

A8.6 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß BNatSchG darf die Rodung von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorgenommen werden.

A8.7 Zeitliche Beschränkung von Abbruch- und Sanierungsarbeiten

Die Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind, abhängig von deren Umfang, unter Berücksichtigung der Aktivitätszeit der **Fledermäuse** auf Mitte November bis Ende Februar zu beschränken.

A9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens **50%** einer der beiden Hauptdachflächen mit einer Anlage zur Solaren Energienutzung zu belegen.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

A10.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

A10.2 Pflanzgebot

Die als Pflanzgebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 -20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens **40 %** der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro **150m²** nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 -20 cm** zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Vorgartenflächen

Die festgesetzten Bereiche sind zu **mindestens 50 %** als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen bis **maximal 50%** für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überbaut werden.

B Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 7 LBO

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Bei flachgeneigten Dächern (11-25°) sind ebenso metallische Dachflächen zulässig.

Die Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden sind mit Ausnahme der als Dachterrassen, Glasflächen oder als Wege genutzten Flächen mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten sowie Zwerchgiebeln/Quergiebeln richtet sich nach der **Dachgaubensatzung** der Stadt Remseck am Neckar vom 25.10.2022, in Kraft getreten am 03.11.2022.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Fassaden der Wohngebäude sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von **2 m²** und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Auf die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen ab einer Gesamtfläche von 1m² wird hingewiesen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, bzw. Zugänge, Traufstreifen bis max. 50cm Tiefe, Terrassen/Sitzplätze oder Fahrradabstellplätze benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Großflächig mit Steinen oder anderen Materialien bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten, Kunstrasen) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Abstellflächen und -anlagen für bewegliche Müllbehälter sind gegen direkte Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum durch Eingrünungen als Sichtschutz abzuschirmen.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur öffentlichen Fläche als lebende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Ebenfalls sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m jedoch nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.

B3.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis max. **1,0 m** Höhe zulässig.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

B4 Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 Landesbauordnung wird erhöht, für Wohngebäude und Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden werden folgende Stellplatzzahlen festgelegt:

- für Wohnungen über 90 m² auf 2 Stellplätze,
- für Wohnungen von 55 bis 90 m² auf 1,5 Stellplätze,
- für Wohnungen unter 55 m² auf 1 Stellplatz,
- für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus auf 1 Stellplatz.

Die Berechnung der Wohnungsfläche erfolgt nach der jeweils geltenden Wohnflächenverordnung. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m² Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist oder andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, mit denen das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

C Hinweise

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die „Regelungen zum Schutz des Bodens, Stand 2015“:

Wiederverwertung von Bodenaushub

Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschieben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperr-bänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

C3 Grundwasserschutz

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C4 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen vorgefunden werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C6 Artenschutz

Der allgemeine und der besondere Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind bei jeglichen Rodungs-, Sanierungs- und Abrissarbeiten zu beachten. Demnach dürfen Rodungsarbeiten grundsätzlich nur im Zeitraum 01.10. – 28./29.02 (Vogelschutz) und Arbeiten am Gebäudebestand nur im Zeitraum 01.11. – 15.02. (Vogel- und Fledermausschutz) stattfinden. Eine vorherige Überprüfung des Bestandes auf das Vorhandensein von Wochenstuben und Winterquartieren von Fledermäusen durch einen Fachgutachter ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten vorzunehmen.

C7 Vogelschutz bei der Gebäudeverglasung

Die geplanten Gebäude sollten keine großflächigen gegenseitig angeordneten Fensterfronten aufweisen, welche Vögel zum Durchfliegen verführen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen den zu erwartenden Vogelschlag zu treffen. (siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, (SCHMID et al. 2012), “Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (LAG VSW 2019)).

Geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag sind die Verwendung von flächendeckenden Folien (keine Vogelaufkleber) auf den Fensterflächen oder das Anbringen von Außenjalousien oder Fliegen- bzw. speziellen Vogelschutzgittern. Dagegen ist die Wirksamkeit von Vogelschutzglas (Ornilux) umstritten.

D ANHANG Pflanzliste

Pflanzliste 1: Einzelbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Artenauswahl:	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted'	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	Stadtbirne
Tilia cordata ‚Greenspire'	Stadt-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa 'Szeleste'	Ungarische Silber-Linde

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzungen im rückwärtigen Gartenbereich

Artenauswahl:	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted'	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus Liquidambar	Hainbuche
styraciflua Liquidambar	Amberbaum
styraciflua ‚Paarl' Pyrus	Amberbaum
calleryana ‚Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Römerweg

Stadtteil Hochdorf

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 28.03.2023



1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der bestehende landwirtschaftliche Hof im Außenbereich, angrenzend an den Stadtteil Hochdorf, wurde in seiner Nutzung aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Um dieses Vorhaben auch genehmigen zu können muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die angrenzenden Flächen entlang des Römerweges städtebaulich untersucht. Auf den Grundstücken besteht Potential für Neubebauungen.

Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll dieses Innenentwicklungspotential genutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sollen geschaffen werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken.

Die geplanten Vorhabengrundstücke liegen in einem Bereich, der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bisher als Mischfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen ist. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben, eine Änderung ist notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Für den nordwestlichen Teilbereich existiert der Baulinienplan „Bittenfelder Straße 26“, genehmigt am 26.03.1910. Dieser Bereich wird bisher als Wohngebiet genutzt, der südlich angrenzende Außenbereich wurde mit einem Aussiedlerhof genutzt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan sollen die beiden Bereiche in ihrer Nutzung teilweise geändert bzw. angepasst werden: im nordwestlichen Bereich soll eine WA-Fläche (WA = allgemeines Wohngebiet), im südöstlichen Bereich, im bisherigen Außenbereich, eine MI-Fläche (MI = Mischgebiet) ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am 13.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Römerweg“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.780 m².

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

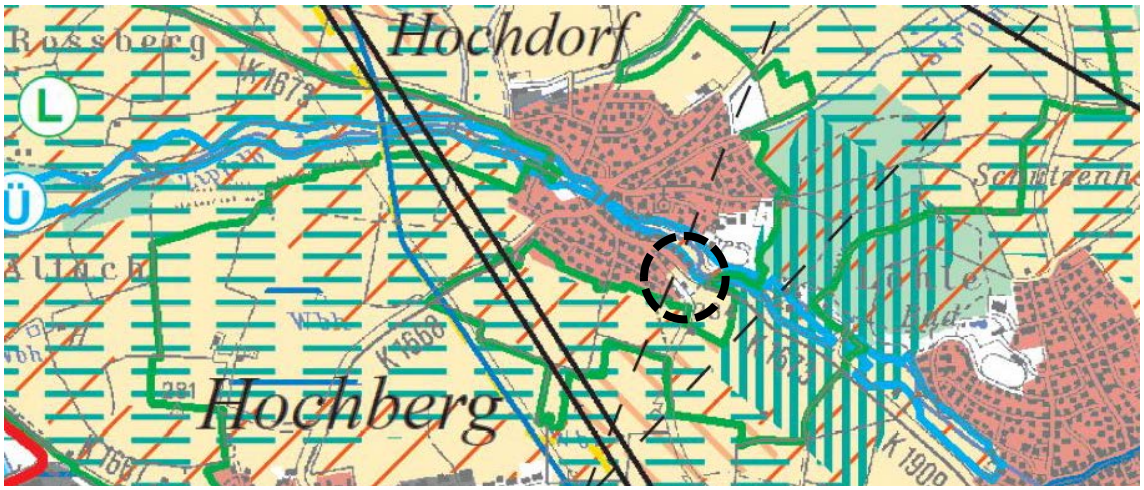


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in schwarz

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist der Planbereich „Römerweg“ als Mischfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Römerweg“ wurde am … gefasst.

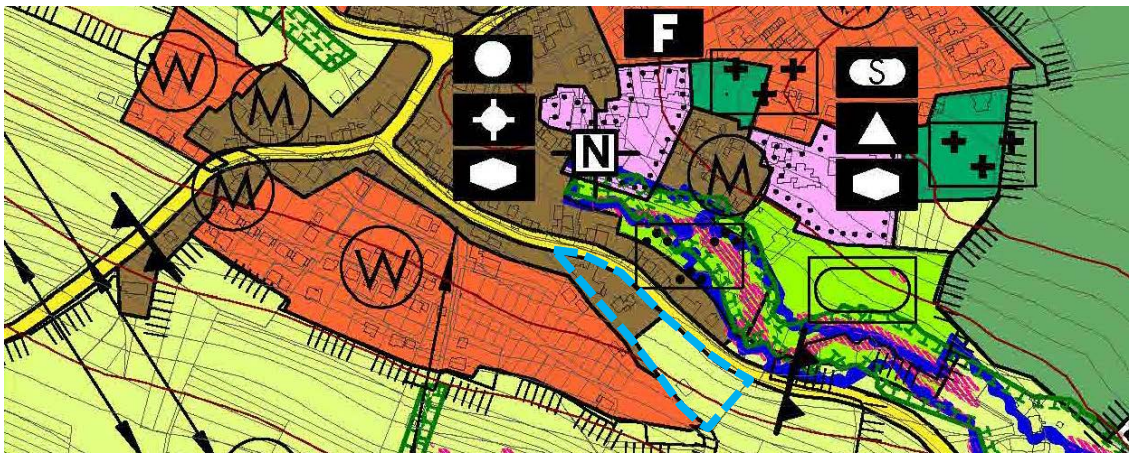


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

2.3 Benachbartes Planungsrecht

Für einen Teil des Geltungsbereiches besteht ein Baulinienplan von 1910.

Andere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

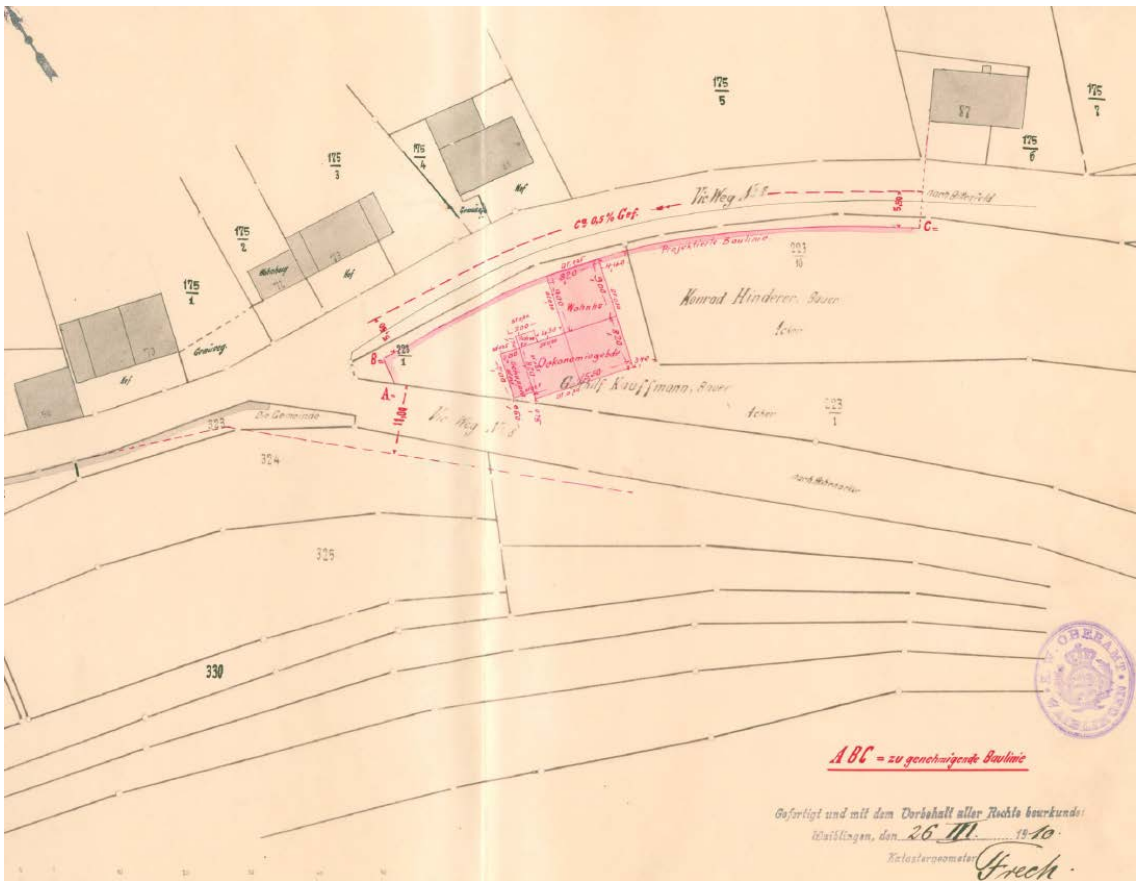


Abbildung 2: Baulinienplan vom 26.03.1910

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da der süd-östliche Planbereich landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

Ein Teil den Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist mit einem Aussiedlerhof bebaut. Der Aussiedlerhof wurde in seiner landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Diese Nutzungsänderung möchte die Stadt Remseck am Neckar, dem ehemaligen Landwirt ermöglichen, um seinen Erwerb zu stärken.

Da es sich bei diesem Planbereich um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt, bietet es sich hier an diese Fläche in den Siedlungsbereich des Stadtteils zu integrieren und das Innenentwicklungspotential im Zuge einer nachhaltigen und maßvollen Innenentwicklung zu nutzen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben rund 26 600 Einwohner.

Die Stadt an den zwei Flüssen hat eine hohe Lebensqualität: einen hervorragenden öffentlicher Nahverkehr, ein gutes Vereinsangebot sowie viele Bildungseinrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche. Somit bietet die Stadt einen attraktiven Wohnort sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Die Große Kreisstadt besteht aus sechs Stadtteilen, jeder Stadtteil hat Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule; alle weiterführenden Schularten sind ebenfalls in Remseck am Neckar vertreten.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Hochdorf.

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Landschaftsbild in Remseck am Neckar – der Stadt an zwei Flüssen – weist deutliche Unterschiede auf: zum einen eine naturbelassene Umgebung in den Remsauen oder im Zipfelbachtal als Naherholungsgebiet, zum anderen ein eher gleichförmiges Landschaftsbild zum Verdichtungsraum Ludwigsburg.

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung, lediglich im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an.

3.3 Topographie

Das Plangebiet steigt von ca. 235müNN im Nordwesten auf ca. 245 müNN nach Südosten an. Auf einer Länge von ca. 220m ergibt sich ein gemitteltes Gefälle von ca. 4,5%.

3.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung. Im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet selbst ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, auf dem nördlichen Grundstück besteht ein landwirtschaftlicher Hof, sowie der Aussiedlerhof im südlichen Planbereich.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar. ©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

3.5 Geltungsbereich

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,78 ha und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Nord-Osten durch die Bittenfelder Straße,
- im Süd-Westen durch den Römerweg.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 9/6, 223/1, 223/19, 223/20, 223/21, 223/22.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept vom 25.10.2022 sieht neben der zu erhaltenden Bestandsbebauung im nord-westlichen Bereich eine Nachverdichtung mit Reihenhäusern vor, sowie einem Einfamilienhaus im süd-östlichen Bereich im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Der ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlerhof soll beibehalten werden und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe umgebaut werden, kleinere Bereiche sollen zudem noch überdacht werden. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser sind auch ein Doppelhaus

oder die Errichtung eines Einfamilienhauses denkbar. Die Grünstrukturen sollen beibehalten werden.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept vom 25.10.2022

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Die straßenmäßige Erschließung des Vorhabens ist durch die angrenzende Bittenfelder Straße bzw. den Römerweg gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das bestehenden Mischsystem in den Erschließungsstraßen. Die Regenrückhaltung soll auf den privaten Grundstücken durch Zisternen oder einer Dachbegrünung geschehen.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse)

folgt

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Artenschutzrechtliche Vorprüfung …vom…]

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart eine Schalltechnische Untersuchung zum Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Gutachtens dargestellt:

Zusammenfassung (Seite 21)

Die schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Brennholzservice Kauffmann GbR in Hochdorf (Stadt Remseck) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm1 herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags berücksichtigt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) über-schreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Zusätzlich wurden im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 29.11.2021 Schall-pegelmessungen im Nahbereich der Anlage durchgeführt und der Schall-leistungspegel des Sägespaltautomaten bestimmt.
- Es treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 54 dB(A) tags im Mischgebiet (MI) auf.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags an allen Immissionsorten eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird erfüllt, so dass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022]

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt. ***folgt***

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung. Das Plangebiet selbst und die umgebende Nachbarschaft des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung. Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, und nicht störenden Handwerksbetrieben sperren. Diese Nutzungen ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken und ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Infrastruktureinrichtungen eröffnen, auch wenn vordergründig die Wohnfunktion Planungsziel ist.

Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sollen nicht in diesem Gebiet realisiert werden können, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort bereits bestehenden Wohngebietes entsprechen. Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen. Die genannten Nutzungen stehen diesem Ziel entgegen, da sie zum Teil einen sehr großen Flächenbedarf aufweisen (wie Gartenbaubetriebe). Zudem können diese Nutzungen ein höheres Verkehrsaufkommen durch Besucher- und Lieferverkehr bewirken oder andere Immissionen verursachen (zB Tankstellen), sodass auch auf Rücksicht auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung diesen Nutzungen ausgeschlossen werden.

A1.2 MI – Mischgebiet

Aufgrund der Planungsabsicht der Grundstückseigentümer den bestehenden landwirtschaftlichen Hof im Außenbereich in seiner Nutzung aufzugeben und den Hof lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe umzunutzen und baulich zu verändern, sind für das vorliegende Mischgebiet konkrete städtebauliche Absichten vorhanden. Die unzulässigen Nutzungen gehören wegen des

erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

Mit dieser Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeit soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden. Daher sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die für den gesamten Bereich standortfremd sind.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über das Zusammenwirken von Festsetzungen der überbaubaren Flächen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, bzw. 0,6, und über detaillierten Höhenbegrenzungen über Normalnull (ü. NN.) geregelt.

Die Festsetzung der GRZ richtet sich nach den Obergrenzen des § 17 der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet, bzw. Mischgebiet. Die GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zur max. GRZ von 0,6 bzw. 0,8 überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits vorhandenen Gebäudehöhen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sowie auf die gewünschte städtebauliche Situation.

A3 Bauweise

Die Festsetzung orientiert sich an den benachbarten Wohngebieten und entwickelt damit den Ortsbereich weiter, gewährleistet eine gute Wohnqualität und sichert die städtebauliche Situation.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A5 Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, sind die oberirdischen Garagen auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

Da der Vorgartenbereich prägend für das Straßenbild ist, dürfen nur 50% der Fläche des Vorgartenbereiches entlang der Erschließungsstraße mit Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Nebenanlagen überbaut werden, die restliche Fläche ist zu begrünen. Damit soll auch die Versiegelung minimiert werden und eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen, sodass die Festsetzung nicht nur aus städtebaulichen Gründen getroffen wird, sondern auch aus ökologischen und klimaschützenden Aspekten.

A6 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Ökologische, klimaschützende und auch nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig, um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind erhöht (siehe Kapitel B4 Stellplatzverpflichtung).

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch andere geeignete Maßnahmen gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass das entsprechende Retentionsvolumen erreicht wird, kann auf die Anlage von Zisternen verzichtet werden.

A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A8.3 Begrünung der Dächer

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A8.5 Schutz der Kleintiere

Die Festsetzung dient zum Schutz der Kleintiere. Einfriedungen können Biotopsperren für Kleintiere darstellen, wenn sie nicht kleintierdurchlässig ausgeführt werden.

A8.6 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

A8.7 Zeitliche Beschränkung von Abbruch- und Sanierungsarbeiten

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

A9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit einer Anlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Dabei ist eine Mindestfläche von 50% einer der beiden Hauptdachflächen mit einer entsprechenden Anlage zu belegen. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A10.2 Pflanzgebot

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume

eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Vorgartenflächen

Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Die gärtnerische Gestaltung dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Die gärtnerische Gestaltung wirkt einer Erwärmung von versiegelten Flächen entgegen und führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die Dachform orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die zwingende Begrünung der Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, bzw. Zugänge, Traufstreifen bis max. 50cm Tiefe, Terrassen/Sitzplätze oder Fahrradabstellplätze benötigt werden sollen unversiegelt bleiben und mit Pflanzen begrünt angelegt werden. Es ist nicht zulässig, die Freiflächen über die gesamte oder überwiegende Fläche ausschließlich mit Steinen zu bedecken.

Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn der Pflanzabstand so groß gewählt wird, dass keine geschlossene Pflanzdecke entstehen kann. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Schottergärten wirken negativ auf das Ortsbild, die Biodiversität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt. Vorgärten und kleine, grüne Flächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Hier können sich vielfältige Pflanzenarten ansiedeln. Insekten und Vögel können sich zwischen diesen grünen Flächen fortbewegen und dort Nahrung finden. Wenn die Vorgärten hauptsächlich mit Steinen verfüllt werden, heizen sie sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige kleine Kaltluftentstehungsgebiete durch diese Versiegelungen wegfallen. Kies- oder Schotterflächen sind befestigte Flächen und weniger versickerungsfähig als unbefestigte Grünflächen.

Die gärtnerische Anlage der Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze soll eine Zäsur zwischen baulicher Anlage und Straße schaffen und einen Gegensatz zu den bebauten und befestigten Flächen bilden. Die vielgestaltige gärtnerische Anlage dieser Freiflächen als Zier- oder Nutzgarten dient der Durchgrünung des Gebietes und steigert die Aufenthaltsqualität. Bepflanzte Vorgärten tragen zudem dazu bei, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen.

Es wird die Verwendung standortgerechter, heimischer und insektenfreundlicher Pflanzen gemäß der anliegenden Pflanzliste empfohlen.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

B3.3 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeveränderungen von der vorhandenen Morphologie sowie zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

B3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung wurde zur Vermeidung stark abweichender Geländeveränderungen von der vorhandenen Topographie in Bezug zur Erschließungsstraße getroffen. So soll zudem vermieden werden, dass die Ausnutzung der Gebäudekubatur durch eine Abgrabung zur Erschließungsstraße erhöht wird.

Die Festsetzung soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen und auch nachbarschaftliche Belange werden berücksichtigt.

B4 Stellplatzverpflichtung

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich Gebrauch gemacht. Die verkehrlichen und städtebaulichen Gründe rechtfertigen, dass die Stellplatzverpflichtung, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO erhöht wird.

Zweck der Stellplatzpflicht ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Raum nicht zu gefährden.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht eine verdichtete Wohnbebauung vor, um in diesem innerstädtischen Gebiet Wohnraum zu schaffen. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen. Das Parken auf der Straße ist nur bedingt möglich, zum einen aufgrund der zahlreichen Grundstückszufahrten, zum anderen da die Straßen zur Reduzierung der versiegelten Flächen schmal dimensioniert sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist die erhöhte Stellplatzverpflichtung erforderlich, damit die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist und für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit ist die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke, auch für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet. Des Weiteren wird die durchgängige Befahrbarkeit der Straßen auch außerhalb des Geltungsbereiches von diesem Bauleitplan, insbesondere für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert. Hinzu kommt, dass die Überschaubarkeit der Straßen, gerade für kleine Kinder, im Interesse der Verkehrssicherheit erhalten und Belästigungen durch „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im öffentlichen Raum vermindert werden. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird der zusätzliche Parkierungsdruck in den Bestandsgebieten, die an den Geltungsbereich angrenzen, vermieden und damit Nachbarschaftskonflikte verhindert.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine

Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht (siehe auch Kapitel A 5.2 Ver- und Entsorgung).

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,78 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Baufläche:	ca.	7.780 qm
davon Wohngebietsfläche	ca.	4.110 qm
Mischgebietsfläche	ca.	3.670 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Erschließung ist über das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Über einen städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass mit der Stadt abgestimmte Bebauungsplanverfahren „Römerweg“ gem. § 2 BauGB in Zusammenarbeit mit und durch Beauftragung der Stadt Remseck am Neckar durchzuführen.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken. Damit soll das Innenentwicklungspotential genutzt werden, um im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern.

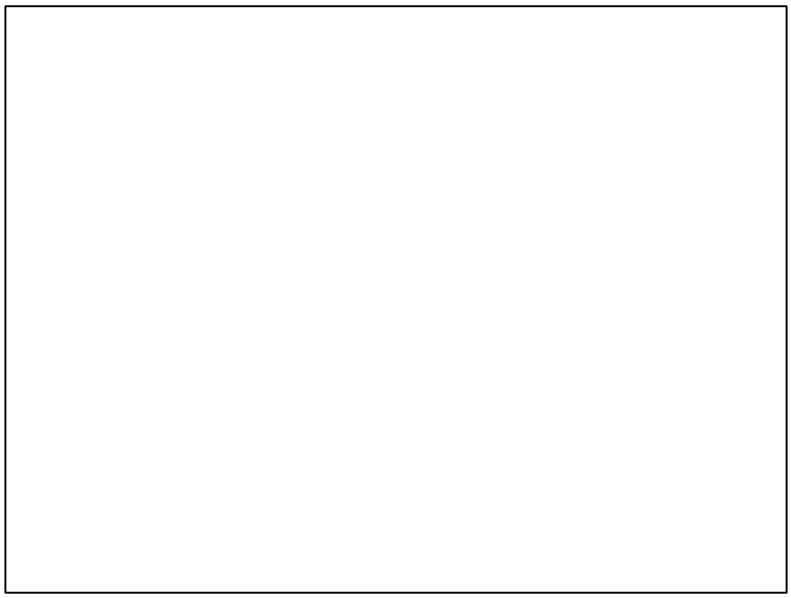
Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Remseck am Neckar, den

……..

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Schalltechnische Untersuchung
Brennholzservice Kauffmann GbR
in Remseck-Hochdorf



Projekt:
3229/2 - 9. Juni 2022

Auftraggeber:
Brennholzservice Kauffmann GbR
Römerweg 7
71686 Remseck-Hochdorf

Bearbeitung:
Lena Robert, B.Eng.

Die vorliegende Untersuchung ersetzt das Gutachten 3229/1 vom 24. Januar 2022.

I N G E N I E U R B Ü R O
F Ü R
U M W E L T A K U S T I K

B Ü R O S T U T T G A R T
Forststraße 9
70174 Stuttgart
Tel: 0711 / 250 876-0
Fax: 0711 / 250 876-99
Messstelle nach
§29 BImSchG für Geräusche

B Ü R O F R E I B U R G
Engelbergerstraße 19
79106 Freiburg i. Br.
Tel: 0761 / 154 290 0
Fax: 0761 / 154 290 99

B Ü R O D O R T M U N D
Ruhrallee 9
44139 Dortmund
Tel: 0231 / 177 408 20
Fax: 0231 / 177 408 29

Email: info@heine-jud.de

THOMAS HEINE · Dipl.-Ing.(FH)
von der IHK Region Stuttgart
ö.b.u.v. Sachverständiger für
Schallimmissionsschutz

AXEL JUD · Dipl.-Geograph
von der IHK Region Stuttgart
ö.b.u.v. Sachverständiger für
Schallimmissionen und
Schallschutz im Städtebau

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Standorte und Prüfverfahren.

[redacted]

Schalltechnische Untersuchung
Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 1

2 Grundlagen 2
2.1 Projektbezogene Unterlagen 2
2.2 Gesetze, Normen und Regelwerke 2

3 Beurteilungsgrundlagen 3
3.1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm 3
3.2 Verkehrsgeräusche ç Grenzwerte der 16. BImSchV 5
3.3 Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit 6

4 Beschreibung des Betriebs 7

5 Bildung der Beurteilungspegel 11
5.1 ±ŜŴŦI·KŴŜỷ₿ ¢ ! [ŅŴϒ 11
5.2 Emissionen der maßgeblichen Schallquellen 12
5.3 Spitzenpegel 16
5.4 Ausbreitungsberechnung 17
5.5 Qualität der Prognose 18

6 Ergebnisse und Beurteilung 19

7 Zusammenfassung 21

8 Anhang 22

Die Untersuchung enthält 22 Seiten, 12 Anlagen und 1 Karte.

Stuttgart, den 9. Juni 2022

[redacted]

Fachlich Verantwortliche/r

Dipl.-Geogr. Axel Jud

[redacted]

Projektbearbeiter/in

Lena Robert, B.Eng.

[redacted]

Schalltechnische Untersuchung
Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf

1 Aufgabenstellung

Im Osten des Stadtteils Hochdorf (Stadt Remseck) wird der gewerbliche Brennholzservice der Kauffmann GbR betrieben (Flurstücks-Nr. 223/20). Angeliefertes Langholz wird mit einem Sägespaltautomaten zu Brennholz verarbeitet und anschließend an den Kunden ausgeliefert.

Das Gewerbe ist derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) ansässig. Die Stadt Remseck beabsichtigt den Gewerbebetrieb zukünftig in den Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans einzubeziehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des gewerblichen Brennholzservice sind die schalltechnischen Auswirkungen durch den Betrieb der Kauffmann GbR zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Grundlage der Untersuchung gegenüber den gewerblichen Immissionen ist ŘλŜ ±ŜℕøӀ·fűdzyƎăØ2ℕăŎKℕѦŦű α¢ŜŎKyλăŎKŜ !yfŜλűdzyƎ Îdz Y {ŎKdzűÎ ƎŜƎŜŷ [ĻℕY ά (TA Lärm)[1] mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien. Bei Überschreiten der gültigen Richtwerte sind Lärmschutzmaßnahmen zu konzipieren.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Arbeitsschritte:

- Erarbeiten eines Rechenmodells anhand von Literaturangaben, eigenen Messungen, sowie Angaben des Betreibers und Bestimmung der Abstrahlung aller relevanten Schallquellen,
- Ermittlung der Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung,
- Konzeption von Minderungsmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte,
- Darstellung der Situation in Form von Lärmkarten,
- Textfassung und Beschreibung der Ergebnisse.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

2 Grundlagen

2.1 Projektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung dieses Berichts herangezogen:

- Luftbild und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Stadt Remseck, Maßstab 1:1.000, digital, Stand 20. August 2021.
- Angaben zur Gebietsnutzung seitens der Stadt Remseck, Telefonat mit Frau Layer (Leitung der Fachgruppe Bauordnung) am 12. Januar 2022.
- Angaben zur geplanten Auslastung seitens des Auftraggebers.

2.2 Gesetze, Normen und Regelwerke

- DIN 45687 - Akustik - Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen. 2006.
- DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996). 1999.
- Job, Ralf; Kurtz, Wilhelm (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen. TÜV-Bericht Nr. 933/423901 bzw. 933/132001. Wiesbaden: HLUG.
- Krämer, Erich; Leiker, Herbert; Wilms, Ulrich (2004): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen. Wiesbaden: HLUG.
- Kropsch, Michael; Lechner, Christoph (2013): Praxisleitfaden - Schalltechnik in der Landwirtschaft. Wien.
- Lenkewitz, Knut; Müller, Jürgen (2005): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Wiesbaden: HLUG.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.
- Ströhle, Mark (2000): Untersuchung der Geräuschemissionen von dieselgetriebenen Stapler im praktischen Einsatz. Diplomarbeit an der Fachhochschule Stuttgart - Hochschule für Technik.

3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Zur Beurteilung der gewerblichen Schallimmissionen werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)[1] herangezogen. Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes nicht überschritten werden:

Tabelle 1 ç Immissionsrichtwerte der TA Lärm, außerhalb von Gebäuden

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	lauteste Nachtstunde
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Urbane Gebiete	63	45
d) Kern-, Misch-, Dorfgebiete	60	45
e) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f) Reine Wohngebiete	50	35
g) Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Tagrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Innerhalb von Ruhezeiten (werktags 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonntags 6 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr) ist für die Gebietskategorien e) bis g) ein Zuschlag von 6 dB(A) zum Mittelungspegel in der entsprechenden Teilzeit anzusetzen. Für die Nachtzeit ist die lauteste Stunde zwischen 22 und 6 Uhr maßgeblich.

Die Richtwerte gelten für alle Anlagen/Gewerbebetriebe gemeinsam, d.h. die Vorbelastung durch die ansässigen Betriebe muss berücksichtigt werden. Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm gilt als Irrelevanz-Kriterium für die Vorbelastung eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um 6 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Anlage.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Seltene Ereignisse

Bei seltenen Ereignissen an höchstens zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres können folgende Richtwerte außerhalb von Gebäuden angesetzt werden (betrifft Gebietskategorien b) bis g)):

- tags 70 dB(A)
- nachts 55 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die o.g. Richtwerte nicht überschreiten:

- für Gebietskategorie b) tags um nicht mehr als 25 dB(A) und nachts um nicht mehr als 15 dB(A),
- für Kategorie c) bis g) tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A).

3.2 Verkehrsgeräusche ς Grenzwerte der 16. BImSchV

Der Zu- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß der TA Lärm[1] ebenfalls erfasst. Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art sind hiernach für Kur-, Wohn-, Mischgebiete und Urbane Gebiete vorzusehen, wenn:

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) erhöht wird,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Grenzwerte der 16. BImSchV[2] erstmals oder weitergehend überschritten sind.

Die Bedingungen gelten kumulativ, das heißt, nur wenn alle Bedingungen erfüllt sind, sind organisatorische Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.[3]

Tabelle 2 ς Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
Wohngebiete	59	49
Kern-, Dorf- und Mischgebiete, Urbane Gebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

[2] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

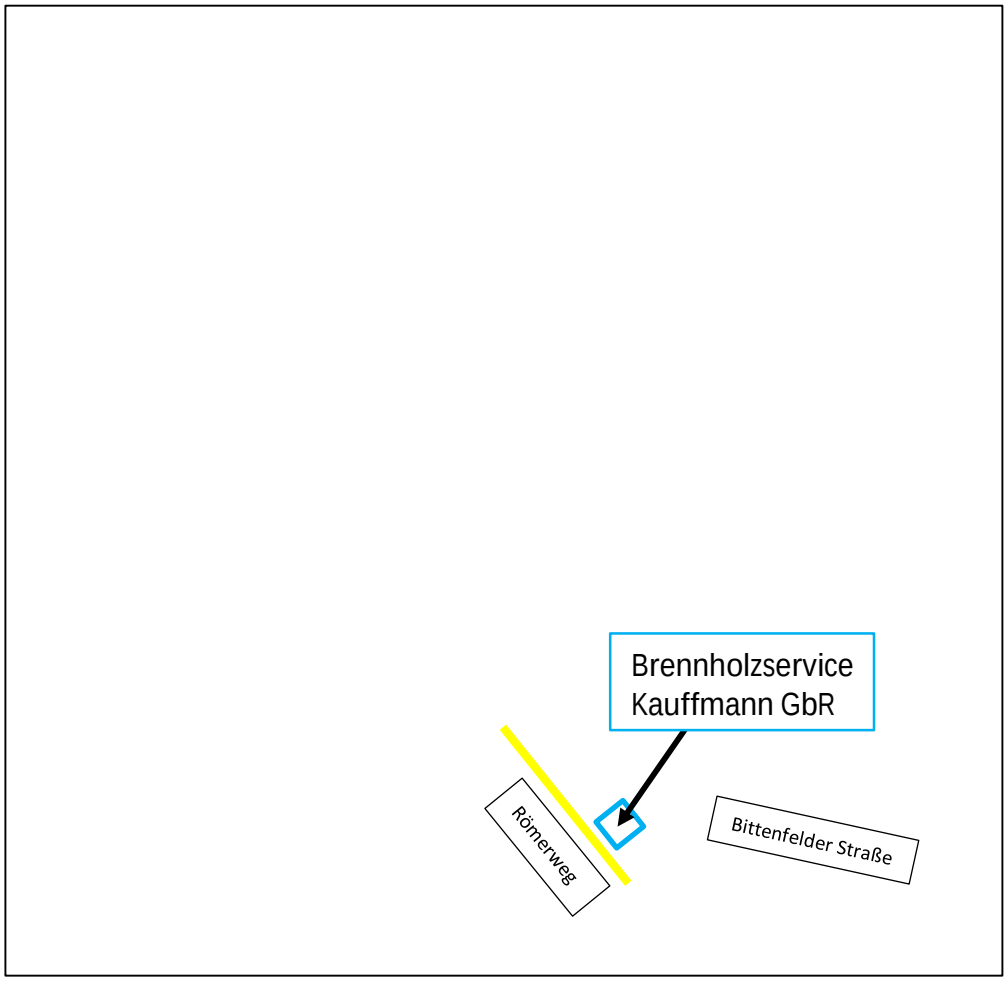
[3] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2017): LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zur TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017.

3.3 Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Für den umliegenden Bereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. In Abstimmung[1] mit der Stadtverwaltung Remseck am Neckar wurde für die umliegende Bebauung folgender Schutzanspruch berücksichtigt:

- Der Bebauung südlich des Römerwegs wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt.
- Die Bebauung nördlich des Römerwegs und nördlich der Bittenfelder Straße besitzt den Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI).

Abbildung 1 - Auszug aus dem FNP 2015 der Stadt Remseck a. N.[2]



[1] Stadtverwaltung Remseck am Neckar, Telefonat mit Frau Layer (Leitung der Fachgruppe Bauordnung) am 12. Januar 2022.

[2] Flächennutzungsplan 2015 der Kreisstadt Remseck am Neckar, M 1:10.000, rechtswirksam am 23. Februar 2006.

4 Beschreibung des Betriebs

Das Betriebsgrundstück des holzverarbeitenden Betriebs befindet sich im Osten des Stadtteils Hochdorf. Zu den Produkten und Dienstleistungen gehören insbesondere der Handel und Verkauf von Brennholzscheiten sowie die Holzernte, Rodungen und der Holztransport bzw. die Auslieferung an die Kunden.

Den Berechnungen der Schallimmissionen durch den Betrieb der Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck liegen folgende Randbedingungen[1] zugrunde:

Betriebszeiten

- Allgemeiner Betrieb von 9^{00} Uhr bis 17^{00} Uhr an Werktagen. An Sonn- und Feiertagen sowie im Nachtzeitraum (22^{00} Uhr bis 6^{00} Uhr) findet kein Betrieb auf dem Grundstück statt.
- Im Sinne ŝłyŜℕ α ² ƶℕăű-/ l·åŜά-Betrachtung wird die Einwirkzeit von 8 Stunden tags auf einen Beurteilungszeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr (d. h. inklusive Ruhezeitenzuschläge) verteilt.

Anlieferung

- Das zu verarbeitende Langholz wird mit dem betriebseigenen Traktor ca. zweimal wöchentlich angeliefert. Pro Tag ist mit maximal 1 Anlieferung zu rechnen.
- Die Stämme werden mit einem Rückewagen im Hofbereich der Kauffmann GbR abgeladen. Pro Abladevorgang ist mit einer Dauer von ca. 30 Minuten zu rechnen. Während des Abladens ist durchgehend der Traktor-Motor in Betrieb.

Holzverarbeitung

Die Langhölzer werden mit einem Teleskoplader auf den Längs- und Querförderer aufgesetzt und von dort zum Sägespaltautomaten vorgeschoben. Dort werden die Hölzer geschnitten und gespalten. Über ein Förderband werden die Holzscheite abtransportiert und anschließend im Hofbereich angehäuft.

Die Säge- und Spaltarbeiten finden unter einem überdachten Bereich unmittelbar vor der Ostfassade des Geräteschuppens statt.

[1] Angaben des Betreibers Herrn Markus Kauffmann während der Ortsbesichtigung am 29. November 2021.

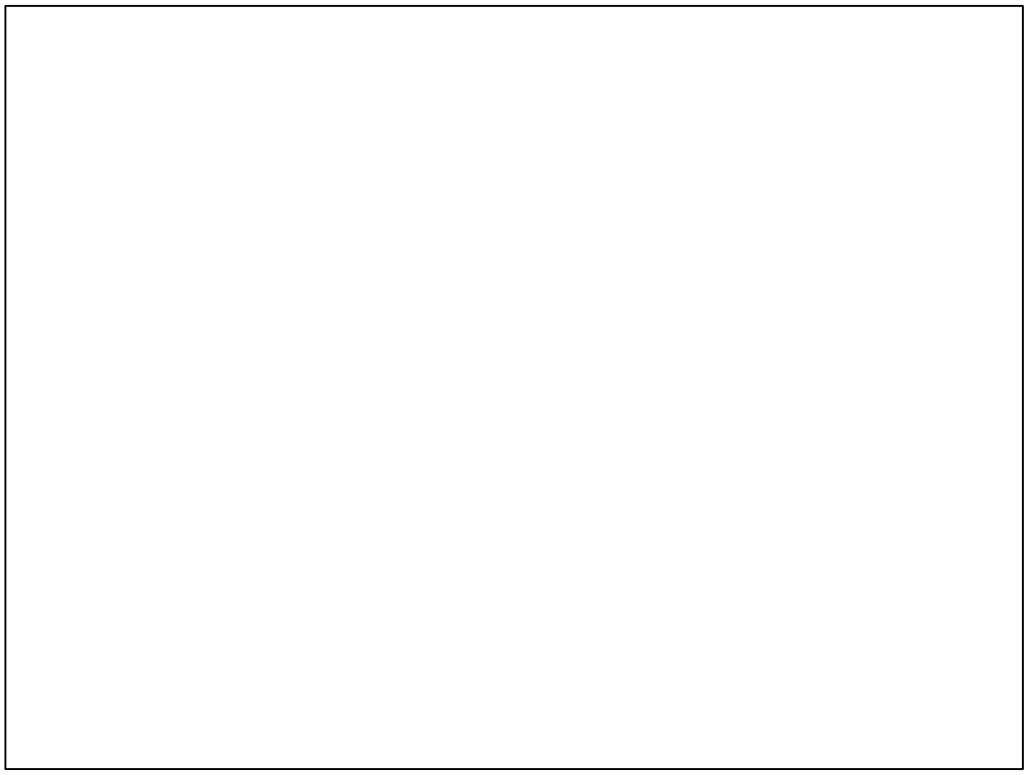
Trocknung

Mit dem Teleskoplader werden die Holzscheite verladen und einmal wöchentlich in einem Abrollcontainer zur Trocknung in die Biogasanlage gebracht. Das fertige Brennholz wird anschließend auf dem Betriebsgelände zwischengelagert.

Auslieferung

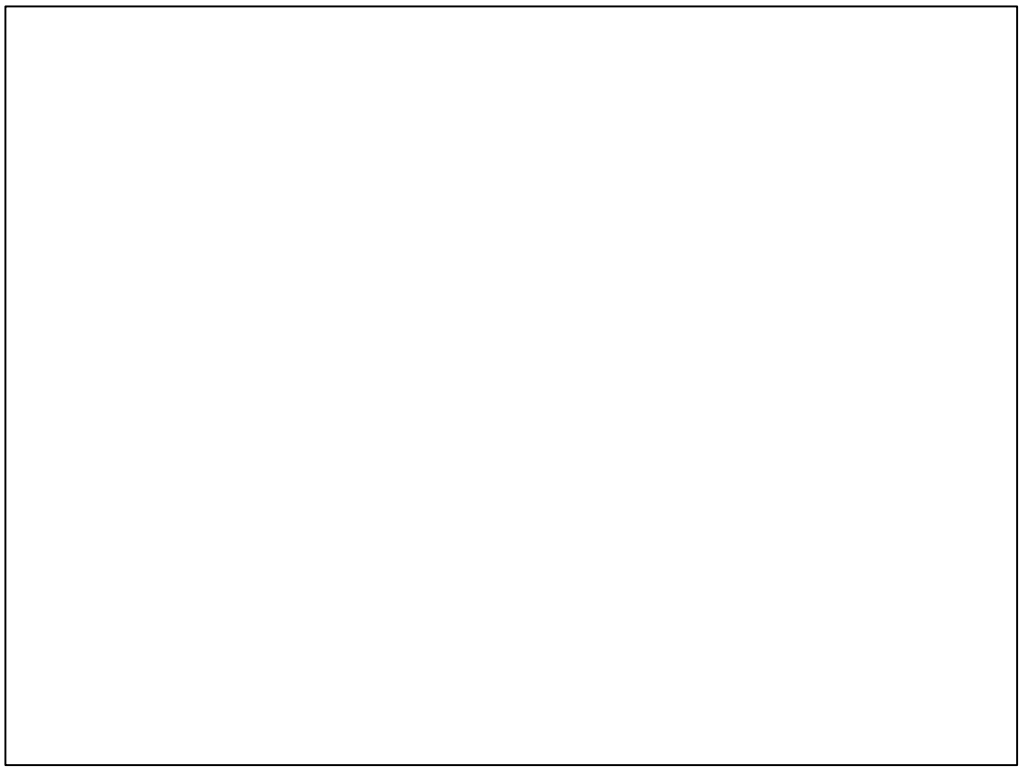
Einmal wöchentlich wird die Ware mit dem Traktor an die Kunden ausgeliefert. Es findet kein Kundenverkehr auf dem Betriebsgelände statt.

Abbildung 2 - Vorschub der Langhölzer zum Sägespaltautomat[1]



[1] Eigene Aufnahme am 29. November 2021.

Abbildung 3 - Anlagenaufbau und Standort[1]



[1] Eigene Aufnahme am 29. November 2021.

Die Lage der Schallquellen ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 4 ς Lage der Schallquellen und der Immissionsorte[1]



[1] Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende Lizenz: CC-BY-SA 2.0.

5 Bildung der Beurteilungspegel

5.1 Verfahren gem. TA Lärm

Die Beurteilungspegel wurden nach dem in der TA Lärm[1] beschriebenen Verfahren berechnet. Zur Berechnung der Geräuschimmissionen wurde ein Rechenmodell auf der Basis von Literaturangaben sowie Angaben zur Auslastung seitens des Auftraggebers erarbeitet.

Entsprechend den einschlägigen Regelwerken und Verordnungen werden nur die Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände betrachtet und den Richtwerten gegenübergestellt. Sobald sich ein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum befindet, unterliegt es einer gesonderten Betrachtung und Beurteilung.

Die Immissionspegel der einzelnen Geräusche werden unter Berücksichtigung der Einwirkdauer sowie besonderer Geräuschmerkmale (Ton- und Impulshaltigkeit) zum Beurteilungspegel zusammengefasst. Die Beurteilungspegel werden nach dem Verfahren der TA Lärm nach folgender Gleichung bestimmt:

$$L_r = 10 \cdot \lg \left(\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^{N} T_j \cdot 10^{0{,}1 \cdot (L_{Aeq,j} + C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right) \quad \text{dB(A)}$$

Mit:

T_r	Beurteilungszeitraum, 16 Stunden tags und 1 Stunde nachts
T_j	Teilzeit j
N	Zahl der gewählten Teilzeiten
$L_{Aeq,j}$	Mittelungspegel während der Teilzeit j
C_{met}	meteorologische Korrektur
$K_{T,j}$	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit
$K_{I,j}$	Zuschlag für Impulshaltigkeit
$K_{R,j}$	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

5.2 Emissionen der maßgeblichen Schallquellen

Traktor Fahrwege und Rangieren

Im Tagzeitraum findet eine Lieferung von Langhölzern mit dem betriebseigenen Traktor (Fa. Deutz Typ Agroton K410 bzw. Typ D 4006) und Rückewagen statt. Die Langhölzer werden anschließend im Hof abgeladen, um dort zu Scheitholz weiterverarbeitet zu werden.

Zudem wird jeweils ein Traktor genutzt, um ein- bis zweimal wöchentlich einen Container mit Scheitholz zur Trocknung in eine Biogasanlage zu bringen und Kunden mit Brennholz zu beliefern.

DŜYŅū ŜłyŜY α ² 2ℕăű-/ł·åŜά-Ansatz werden insgesamt 8 Traktor-Fahrten im Betriebszeitraum angesetzt. In den Berechnungen wird angenommen, dass eine Langholz-Anlieferung, zwei Containertransporte zur Biogasanlage und eine Auslieferung an die Kunden am gleichen Tag stattfinden.

Für die Zu- und Abfahrt des Traktors wurde in den Berechnungen jeweils ein längenbezogener Schallleistungspegel von 62 dB(A)/m[1] mit je 2 Bewegungen (Zu-/Abfahrt) für die Vorgänge Anlieferung, Trocknung (2-mal) und Auslieferung während der Betriebszeit zugrunde gelegt.

Der Rangiervorgang wurde im Rechenmodell als eine Flächenschallquelle mit einem anlagenbezogenen Schallleistungspegel von 99 dB(A) zzgl. eines Impulshaltigkeitszuschlag von 5dB(A)[1] berücksichtigt. Das Rangieren eines Traktors wurde im Hofbereich je Arbeitsschritt (Anlieferung, 2 Containerwechsel, Auslieferung) einmal berücksichtigt. Das heißt insgesamt wurde 4 Rangiervorgänge tags in Ansatz gebracht.

(Schallquellen im Rechenmodell: Rangieren Traktor, Fahrwege Traktor)

Abladen der Langhölzer

Die Langhölzer werden mittels betriebseigenem Traktor und Rückewagen zweimal wöchentlich angeliefert und anschließend im Hofbereich in unmittelbarer Nähe zum Sägespaltautomat abgeladen. Die Dauer eines Abladevorgangs beträgt im Durchschnitt 30 Minuten tags.

[1] Kropsch, Michael; Lechner, Christoph (2013): Praxisleitfaden - Schalltechnik in der Landwirtschaft. Wien.

Traktor-Leerlauf

Während die Langhölzer abgeladen werden, wird der Traktor im Leerlauf betrieben. Während des Abladevorgangs wird für den Leerlauf ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 94 dB(A)[1] tags berücksichtigt.

(Schallquelle im Rechenmodell: Traktor Leerlauf)

Rückewagen

Zum Absetzen der Langhölzer wird ein hydraulisch betriebener Rückewagen eingesetzt. Im Rechenmodell wird der Vorgang mit einem Schallleistungspegel von 100,8 dB(A)[2] tags berücksichtigt.

(Schallquelle im Rechenmodell: Abladen Rückewagen)

Abbildung 5 - Lagerung der Langhölzer auf dem Betriebsgrundstück[3]

[1] Lenkewitz, Knut; Müller, Jürgen (2005): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Wiesbaden: HLUG.

[2] Krämer, Erich; Leiker, Herbert; Wilms, Ulrich (2004): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen. Wiesbaden: HLUG.

[3] Eigene Aufnahme am 29. November 2021.

Emissionsansatz Sägespaltautomat

Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 29.11.2021 wurden Schallpegelmessungen[1] im Nahbereich der Anlage durchgeführt. Für den Betrieb des Sägespaltautomaten (Fa. TAJFUN Typ RCA 480 joy) wurde ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 102 dB(A) zuzüglich eines Zuschlags für Impulshaltigkeit von 4 dB ermittelt. Nach subjektivem Höreindruck konnten keine tonhaltigen Geräusche wahrgenommen werden, so dass kein Zuschlag für Tonhaltigkeit vergeben wurde.

Der Emissionsansatz beinhaltet den durchgehenden Betrieb eines Traktors (Fa. Deutz) zum Antrieb des Sägespaltautomaten.

DŜYŅū ŜŉyŜY α ² 2ℕăű-/lăŜά-Szenario wird eine Einwirkzeit von 8 Stunden tags im Zeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr (d. h. inklusive Ruhezeitenzuschläge) berücksichtigt.

Das Frequenzspektrum der im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführten Schallpegelmessungen während dem Betrieb der Anlage kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 6 - Frequenzspektrum, Betrieb des Sägespaltautomaten (Fa. TAJFUN Typ RCA 480 joy)

(Schallquelle im Rechenmodell: Sägespaltautomat)

Transport auf dem Betriebsgelände

Für allgemeine Verladetätigkeiten, sowie u. a. die Verladung der Scheithölzer in Gitterboxen wird ein Teleskoplader der Fa. Weidemann (Typ 4512 CC) über

[1] Die Schallpegelmessungen wurden am 29.11.2021 mit einem DKD-kalibrierten und geeichten Messgerät der Genauigkeitsklasse 1 (Typ Norsonic Tippkemper 140) durchgeführt.

1,5 Stunden tags eingesetzt. Der Teleskoplader wird mit einem anlagenbezogenen Schallleistungspegel von 101 dB(A)[1] zuzüglich eines Zuschlags für die Impulshaltigkeit von 5 dB in Ansatz gebracht.

(Schallquelle im Rechenmodell: Rangieren Hoflader)

Containerwechsel

Im Hofbereich des Betriebs befindet sich ein Trocknungscontainer in Form eines Abrollcontainers. Der Container wird mit den Scheithölzern befüllt und zur Trocknung in eine der umliegenden Biogasanlagen gebracht. Für den Austausch muss der Abrollcontainer aufgenommen und abgesetzt werden. Daraus ergeben sich zusammen 2 Vorgänge für das Aufnehmen und Absetzen. Jeder Vorgang wird mit einer Dauer von 1 Minute[2] angesetzt (vgl. Tabelle 3).

Im Sinne einer Maximalauslastung werden zwei Containerwechsel tags im Zeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr angesetzt. Nach Angaben des Betreibers finden lediglich maximal zwei Containerwechsel pro Woche und diese nicht am gleichen Tag statt.

Tabelle 3 ς Teilpegel des Containerwechsels für 1 Abrollcontainer

	Einwirkzeit je Vorgang	L_{WA} dB(A)	Impuls-zuschlag dB	Korrektur Einwirkzeit dB(A)	Teilpegel * dB(A)
Absetzen	1 Min.	109	7	-17,8	98,2
Aufnehmen	1 Min.	107	4	-17,8	93,2
Auf die Beurteilungszeit (1 Std.) bezog. Schallleistungspegel *					$L_{WAT,1h}$ 99,4 dB(A)

* einschließlich Impulshaltigkeit

(Schallquelle im Rechenmodell: Containerwechsel)

Befüllen des Trocknungscontainers

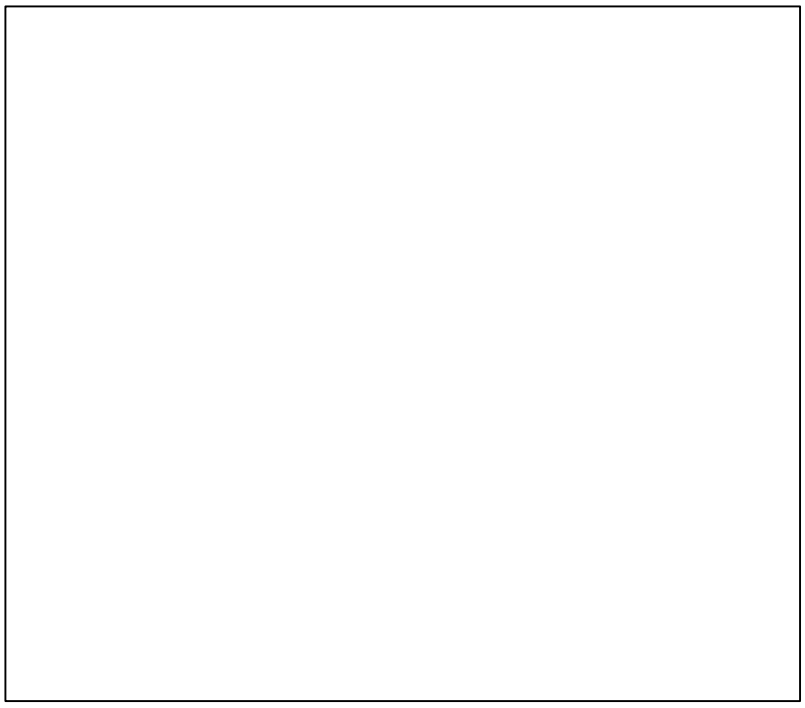
Die Holzscheite bzw. Gitterboxen werden mittels Teleskoplader in den Trocknungscontainer verladen. Für den Verladevorgang wurde ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 101 dB(A)[1] zuzüglich eines Zuschlags für die Impulshaltigkeit von 5 dB über 0,5 Stunden tags in Ansatz gebracht.

(Schallquelle im Rechenmodell: Befüllen Container)

[1] Ansatz Schallleistungspegel gemäß den Angaben im Maschinen-Datenblatt der Fa. Weidemann (vgl. Anlage A11).

[2] Job, Ralf; Kurtz, Wilhelm (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen. TÜV-Bericht Nr. 933/423901 bzw. 933/132001. Wiesbaden: HLUG.

Abbildung 7 ς Trocknungscontainer auf dem Betriebsgelände



5.3 Spitzenpegel

Maßgeblich sind Geräuschspitzen durch Vorgänge im Freien. Demnach ist mit folgenden Schallleistungspegeln für Einzelereignisse[1,2,3] zu rechnen:

Abrollcontainer absetzen	123 dB(A)
Anbauwerkzeuge Klappern	116 dB(A)
Verladen Gitterboxen	116 dB(A)
Sägespaltautomat	115 dB(A)
Traktor	108 dB(A)

[1] Job, Ralf; Kurtz, Wilhelm (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen. TÜV-Bericht Nr. 933/423901 bzw. 933/132001. Wiesbaden: HLUG.

[2] Ströhle, Mark (2000): Untersuchung der Geräuschemissionen von dieselgetriebenen Stapler im praktischen Einsatz. Diplomarbeit an der Fachhochschule Stuttgart - Hochschule für Technik.

[3] Eigene Messung am 29. November 2021.

5.4 Ausbreitungsberechnung

Die Berechnungen erfolgten mit dem EDV-Programm SoundPlan Version 8.2 auf der Basis der DIN ISO 9613-2[1]. Das Modell berücksichtigt:

- die Anteile aus Reflexionen der Schallquellen an Stützmauern, Hausfassaden oder anderen Flächen (Spiegelschallquellen-Modell), gerechnet wurde bis zur 3. Reflexion,
- Pegeländerungen aufgrund des Abstandes und der Luftabsorption,
- Pegeländerungen aufgrund der Boden- und Meteorologiedämpfung, es wird für die Betriebsflächen der Kauffmann GbR ein Bodenfaktor von 0,3, für den gesamten Untersuchungsraum ein Bodenfaktor von 0,5 und für die Grün- und Ackerflächen ein Bodenfaktor von 0,8 bis 1,0 (0,0 = schallhart; 1,0 = schallweich) berücksichtigt,
- Pegeländerungen durch topographische und bauliche Gegebenheiten (Mehrfachreflexionen und Abschirmungen),
- einen leichten Wind, etwa 3 m/s, zum Immissionsort hin und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern,
- Die Minderung durch die meteorologische Korrektur C_{met} wurde im Sinne ŝλyŜℕ α ² 2ℕăú /aseά-Betrachtung mit 0 dB(A) angesetzt.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in den Lärmkarten im Anhang dargestellt. In einem Rasterabstand von 10 m und in einer Höhe von 5,2 m über Gelände (ca. 1. OG) wurden die Beurteilungspegel für das gesamte Untersuchungsgebiet berechnet und die Isophonen mittels einer mathematischen Funktion (Bezier) bestimmt.

Die Farbabstufung wurde so gewählt, dass ab den hellroten Farbtönen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags überschritten wird.

Die Lärmkarten können aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen und Reflexionen nur eingeschränkt mit Pegelwerten aus Einzelpunktberechnungen verglichen werden. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen.

[1] DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996). Oktober 1999.

5.5 Qualität der Prognose

Folgende Einflussfaktoren haben Auswirkungen auf die Qualität der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung:

- Die Angaben zu den Emissionsansätzen basieren auf einer Maximalauslas-űdzyЭ óα ² orst CI·ăŜά ς Betrachtung).
  - ¶ Nach Angaben der Betreiber liegt der allgemeine Betriebszeitraum der Kauffmann GbR im Zeitraum zwischen 9^{00} Uhr und 17^{00} Uhr. In den Berechnungen wurde die Einwirkzeit des Sägespaltautomaten von 8 Stunden sowie alle weiteren Vorgänge und Maschineneinsätze auf den Beurteilungszeitraum von 6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr (inklusive Ruhezeitenzuschläge) verteilt.
  - ¶ Es werden zwei Containerwechsel am Tag in Ansatz gebracht. Der Wechsel des Trocknungscontainers findet höchstens einmal täglich statt.
  - ¶ Es wird angenommen, dass die Vorgänge einer Langholz-Anlieferung, zwei Containerwechsel (Trocknung) und eine Auslieferung an die Kunden an einem Tag stattfinden. Gleichzeitig wird 8 Stunden pro Tag der Sägespaltautomat betrieben.

    In der Regel können die beiden Traktoren pro Tag nicht in dieser Häufigkeit betrieben werden. Nach Angaben des Betreibers findet maximal ein Containerwechsel (Holztrocknung in Biogasanlage) und eine Auslieferung an die Kunden am gleichen Tag statt.
  - ¶ Für die Rangiervorgänge des Traktors wurde gemäß dem österreichiăŎKŜϒ tℕI·ÈλăfŜλűŦI·ŘŜϒα{ŎKI·ffűŜŎKyϏ ϏϒŘŜℕ [I·yŘøϏℕűăŎKI·ŦűάÎdzăĄűÎfŁŎK ein Impulshaltigkeitszuschlag von 5 dB vergeben. Tatsächlich ist für den reinen Rangiervorgang von keiner Impulshaltigkeit auszugehen.
- Die Messunsicherheit durch die eingesetzten geeichten Messgeräte der Klasse 1 beträgt ±1 dB.
- Die Berechnungen der Schallimmissionen wurden mit dem EDV-Programm SoundPlan in der aktuellen Version 8.2 durchgeführt. Das Programm erfüllt die Qualitätsanforderungen der DIN 45687[1].

Mit den gewählten Ansätzen befinden sich die in dieser Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel an der oberen Grenze der zu erwartenden Schallimmissionen.

[1] DIN 45687 - Akustik - Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen. Mai 2006.

6 Ergebnisse und Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm[1]. Es treten folgende Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung auf:

Tabelle 4 ç Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung, ausgewählte Immissionsorte

Immissionsort	Beurteilungspegel dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Überschreitung dB
	tags		
Römerweg 22 $_{1.OG, NO}$	42	55	-
Römerweg 24 $_{EG, NO}$	44	55	-
Bittenfelder Straße 41 $_{1.OG, SW}$	52	60	-
Bittenfelder Straße 43 $_{2.OG, SO}$	54	60	-

Die Beurteilungspegel betragen bis 44 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 54 dB(A) tags im Mischgebiet (MI). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags an allen Immissionsorten eingehalten.

Die detaillierten Ergebnisse können den Anlagen A5 bis A10 entnommen werden. Die Pegelverteilung ist in Karte 1 dargestellt.

Spitzenpegel

An der umliegenden Bebauung werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 73 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 80 dB(A) im Mischgebiet (MI) durch den Wechsel des Trocknungscontainers erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen wird eingehalten.

Berücksichtigung der Vorbelastung

Die Beurteilungspegel durch den Betrieb liegen mindestens 6 dB(A) unter den LY Y ìääì2yãNìÖKüøŜNüŜyΣ ä2 ŘI·ää ŘìŜ ±2Nō ŜfI·äüdzyƎ ƎŜY Ņũ ŘŜY αLNNŜtŜØI·yÎ-KriteNìdzYά ŘŜN ¢! Lärm nicht detailliert zu betrachten ist.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum

Die Immissionen durch den Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum, bedingt durch den Betrieb, sind ebenfalls zu betrachten und nach den Grenzwerten der 16. BImSchV[1] zu beurteilen. Maßnahmen sind nach der TA Lärm[2] vorzusehen, wenn die in Kapitel 3.2 dargestellten Bedingungen kumulativ erfüllt werden.

Im umliegenden Wohn- und Mischgebiet ist nicht von einer kumulativen Erfüllung der in Kapitel 3.2 dargestellten Bedingungen auszugehen, denn:

- damit der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche durch den betriebsbedingt erzeugten An- und Auslieferungsverkehr um 3 dB(A) erhöht wird, muss die vorhandene Verkehrsstärke ungefähr verdoppelt werden.

  Durch den Betrieb der Kauffmann GbR sind täglich ca. acht zusätzliche Fahrzeugbewegungen dem Verkehrsaufkommen auf dem Römerweg zuzurechnen.

  Aufgrund der Lage im Randbereich des Stadtteils Hochdorf und der eher spärlichen Anbindung an den ÖPNV ist für den vorhandenen Fahrverkehr (Anwohner- und Besucherverkehr) bereits ein größeres Verkehrsaufkommen anzunehmen und somit nicht mit einer Verdopplung infolge des betriebsbedingt erzeugten Fahrverkehrs der Kauffmann GbR zu rechnen.
- das Betriebsgelände wird über den Römerweg erschlossen und grenzt unmittelbar an das südlich gelegene Wohngebiet. Die Vermischung des betriebsbedingten Verkehrs der Kauffmann GbR mit dem übrigen Verkehr ist gegeben.

Es werden keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

[1] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

[2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

7 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Brennholzservice Kauffmann GbR in Hochdorf (Stadt Remseck) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm[1] herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags berücksichtigt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Zusätzlich wurden im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 29.11.2021 Schallpegelmessungen im Nahbereich der Anlage durchgeführt und der Schallleistungspegel des Sägespaltautomaten bestimmt.
- Es treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 54 dB(A) tags im Mischgebiet (MI) auf.
    - Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags an allen Immissionsorten eingehalten.
    - Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
    - 5 l·ă αLNJNJŜfŜØl·yÎ-YNJăűŜNJădzY´á ŘŜNJ ¢ ! Lärm wird erfüllt, so dass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

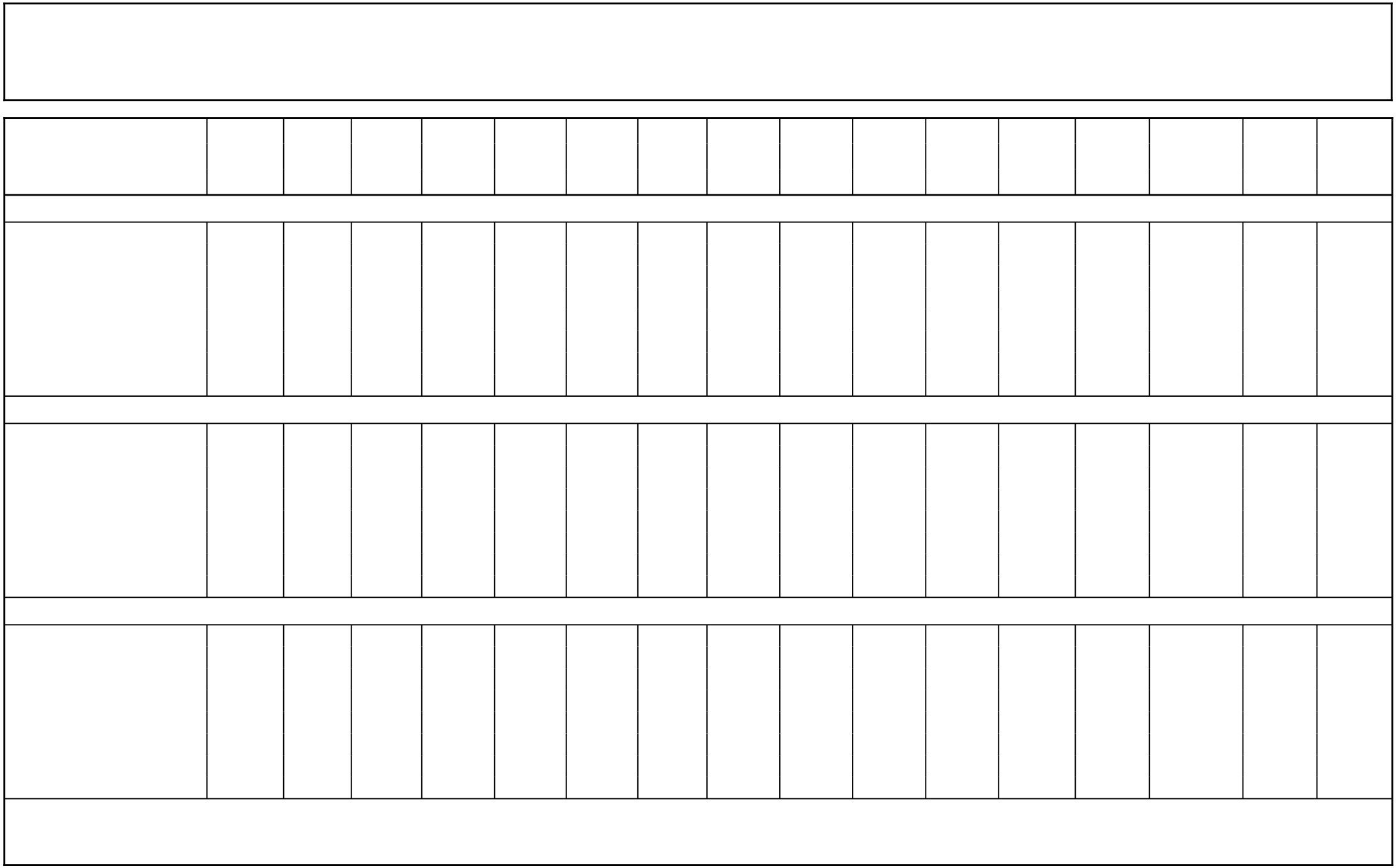
8 Anhang

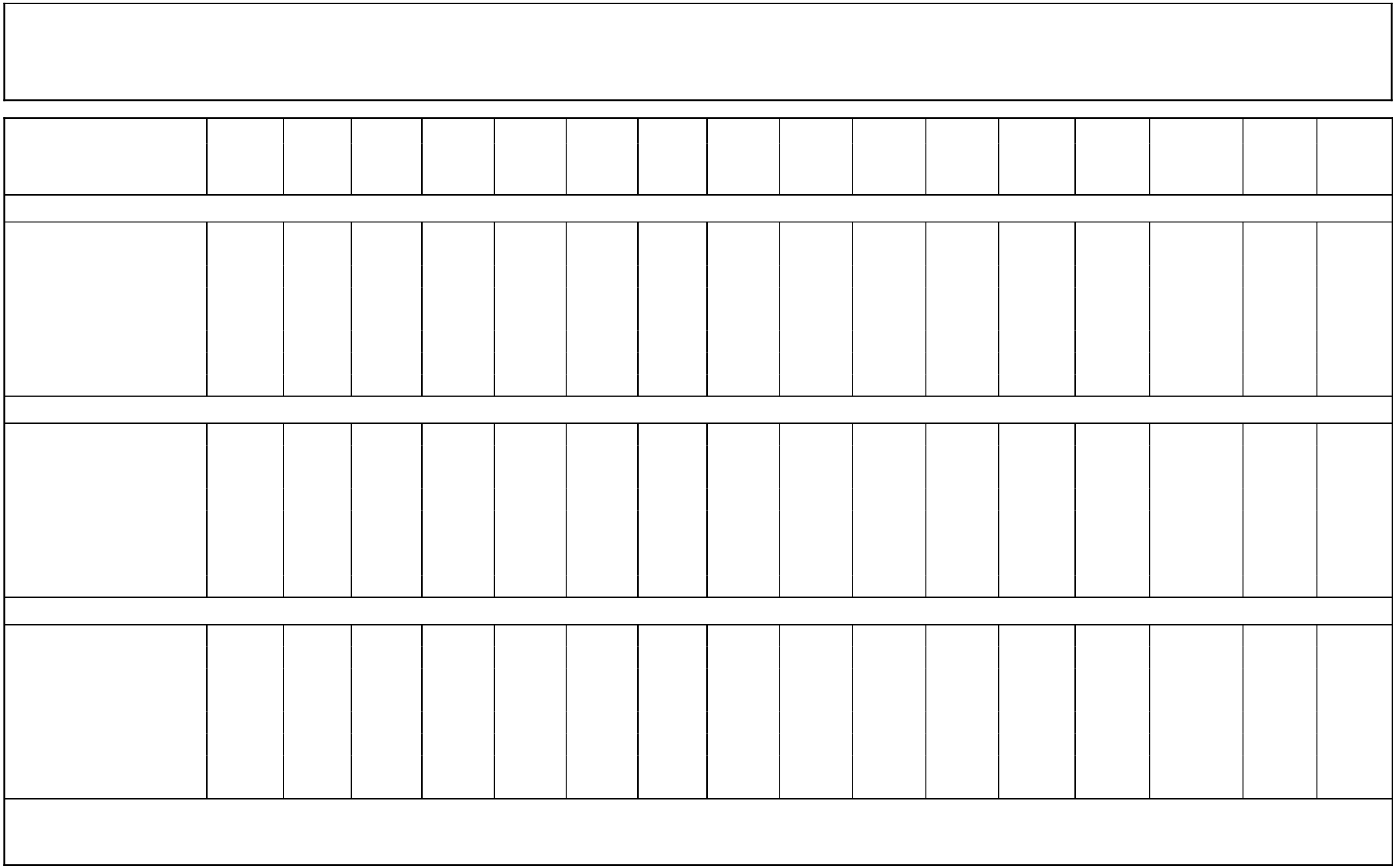
Ergebnistabellen

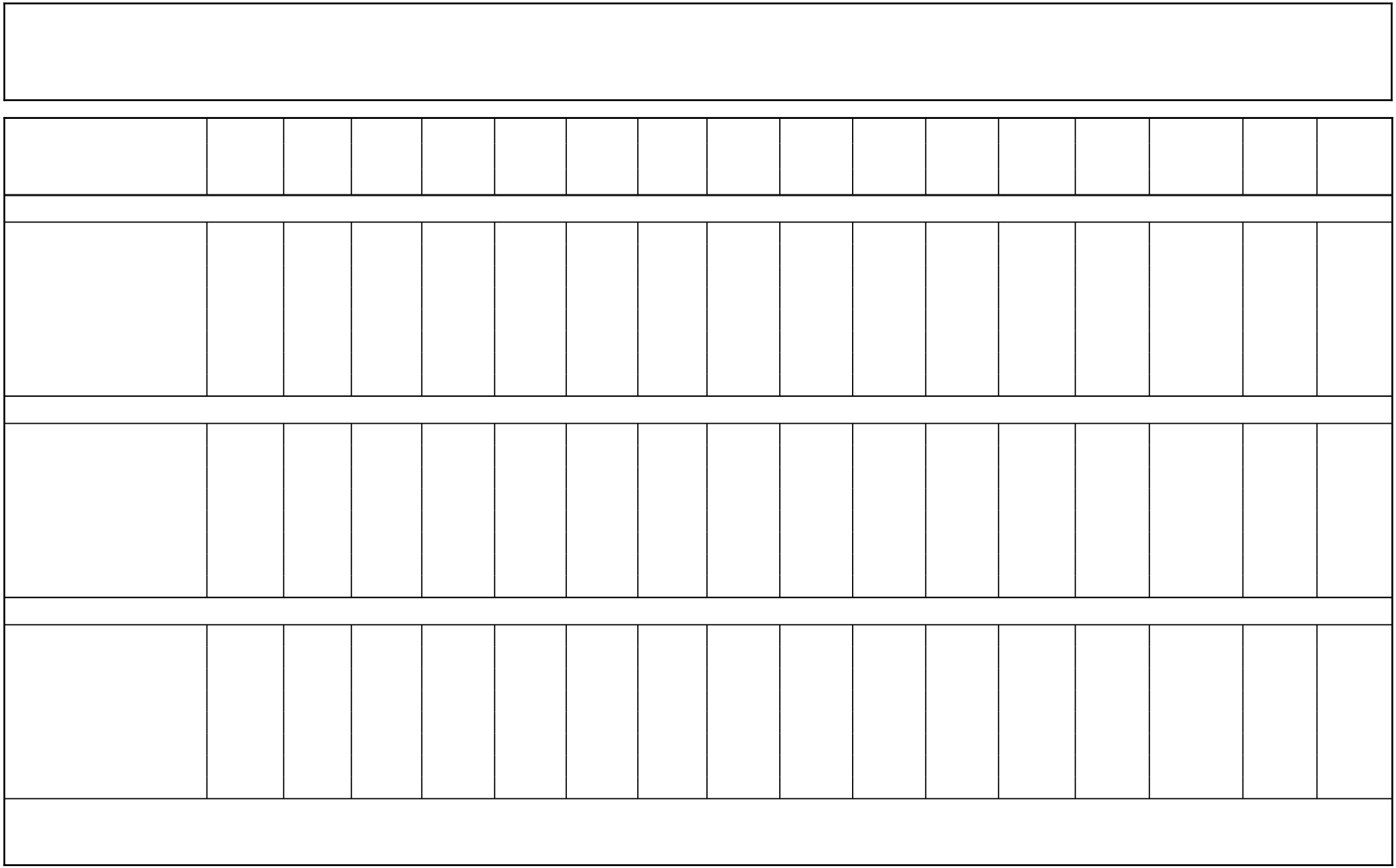
Rechenlaufinformation	Anlage A1 - A2
Liste der Schallquellen	Anlage A3 - A4
Teilpegelliste und Ausbreitungsberechnung	Anlage A5 - A10
Auszug Datenblatt Teleskoplader (Fa. Weidemann)	Anlage A11 ς A12

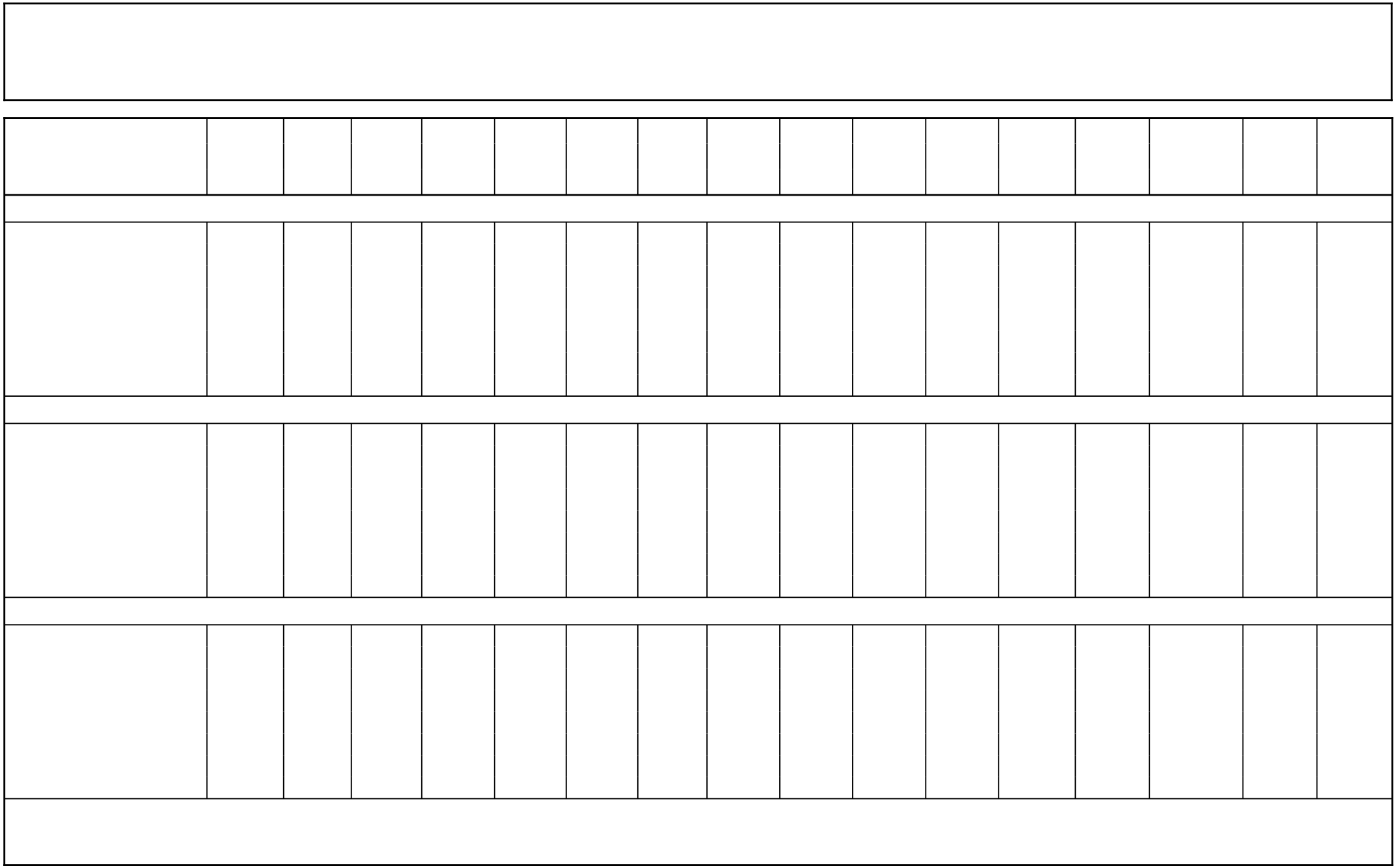
Lärmkarten

Pegelverteilung tags	Karte 1









ϕ ϕ ϕ

	d’
	T̄
	3
Oü	

ϕ ϕ ϕ

–

d’

d’

Ī

3

Oü

Ī

ф

ф

d’ E

ф

O

Ī

O

ö

ö Ī

ф

ü

ä ф

d’

d’

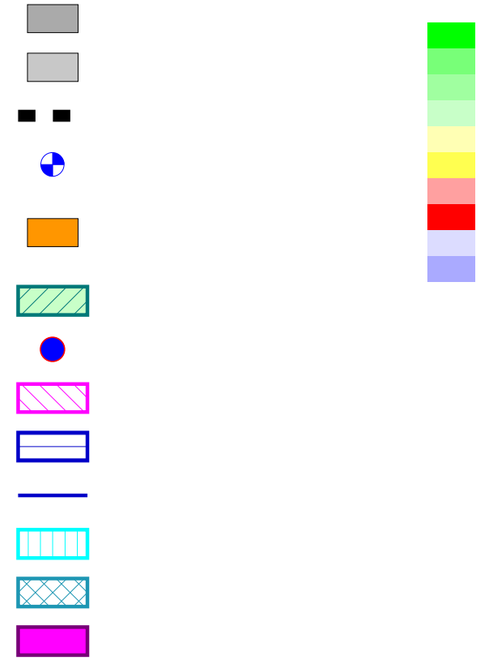
d’

E ß

fi

–

d’



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 045/2023

Federführung:	Fachgruppe Liegenschaften	**Datum:**	13.03.2023
Verfasser/in:	Julia Fleischmann	**Az:**	880.611
Vorgang:	128/2013, 28,2014, 91/2015, 140/2016, 061/2017, 092/2017, 189/2017, UA 1/2017, 101/2018, UA 1/2018, 135/2019, 216/2020, 049/2021, UA 053/2021, 070/2021, 177/2021, UA 199/2021		

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Grundstücksangelegenheiten
Wohnbaugebiet "Hofweingarten" im Stadtteil Hochberg
- Beschluss Verkaufspreis

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Verkaufspreis von 700 €/m² (voll erschlossen) zu.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto: **11.33.0100-68210000, Maßnahme 540**

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	**€**	**€**	**+ €**	**1.568.200 €**
davon im lfd. Haushaltsjahr	**€**	**€**	**+ €**	**1.568.200 €**

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☐ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.04.2021 (SV 070/2021) wurden neben anderen Punkten auch der Kaufpreis von 700 €/m² beraten und bereits beschlossen. Kaufpreisbeschlüsse sind regelmäßig in öffentlicher Sitzung zu fassen. Die damalige nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung war aber aus Datenschutzgründen notwendig geworden. Um nunmehr eine Rechtsgültigkeit dieses Beschlusses zu erlangen, muss dieser formal (erneut) in öffentlicher Sitzung beschlossen werden. Durch die amtliche Umlegung sind die weißen bzw. nicht farbig hinterlegten Grundstücke Nrn. 1, 3, 4 und 5 im Vorfeld zugeteilt worden. In den freien Verkauf gehen vier Grundstücke, wobei das orangefarben hinterlegte Grundstück Nr. 2 bereits durch kaufvertragliche Regelungen gegenüber dem ehemaligen Grundstückseigentümer bereits vergeben wurde. Somit können die grün hinterlegten Grundstück Nrn. 6, 7 und 8 im freien Verkauf vergeben werden. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans können Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Der Erlös durch den Verkauf der vier Grundstücke setzt sich wie folgt zusammen: 1.886 m² x 700 €/m² = 1.320.200 €.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zum Verkaufspreis wie vorgeschlagen bzw. in nichtöffentlicher Sitzung bereits beschlossen.

Die bisher beschlossenen Vergaberichtlinien müssen für dieses Gebiet noch angepasst werden. Es wird in diesem Zusammenhang allerdings angestrebt, die Vergaberichtlinien dann nach aktuellen zwischenzeitlich hinzugewonnenen Erkenntnissen zu überarbeiten und insgesamt zu verallgemeinern. Die Verwaltung wird dies zu gegebener Zeit, noch vor der Ausschreibung dieser Grundstücke, den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

Lageplan und Platznummerierungsplan:



Anlagen:

-

Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 027/2023

Federführung: Fachgruppe Liegenschaften
Verfasser/in: Marie-Kristin Hintz
Vorgang:

Datum: 13.03.2023
Az: 656.04

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Entwidmungen im Stadtgebiet
- Teilfläche Neckarkanalstraße 41, Flst. Nr. 292/5, Stadtteil Aldingen
- Teilfläche Römerweg 60, Flst. Nr. 300/1, Stadtteil Hochdorf
- Feldweg Flst. Nr. 1026, Gewann Furt, Stadtteil Neckarrems
- Feldweg Flst. Nr. 2067, Gewann Bei den Mussen, Stadtteil Aldingen

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, eine Teilfläche der Neckarkanalstraße 41, Flst. Nr. 292/5, Stadtteil Aldingen, als öffentliche Verkehrsfläche einzuziehen.

2. Der Gemeinderat beschließt, eine Teilfläche des Römerweg 60, Flst. Nr. 300/1, Stadtteil Hochdorf, als öffentliche Verkehrsfläche einzuziehen.

3. Der Gemeinderat beschließt, den Feldweg Flst. Nr. 1026, Gewann Furt, Stadtteil Neckarrems, als öffentliche Verkehrsfläche einzuziehen.

4. Der Gemeinderat beschließt, den Feldweg Flst. Nr. 2067, Gewann Bei den Mussen, Stadtteil Aldingen, als öffentliche Verkehrsfläche einzuziehen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

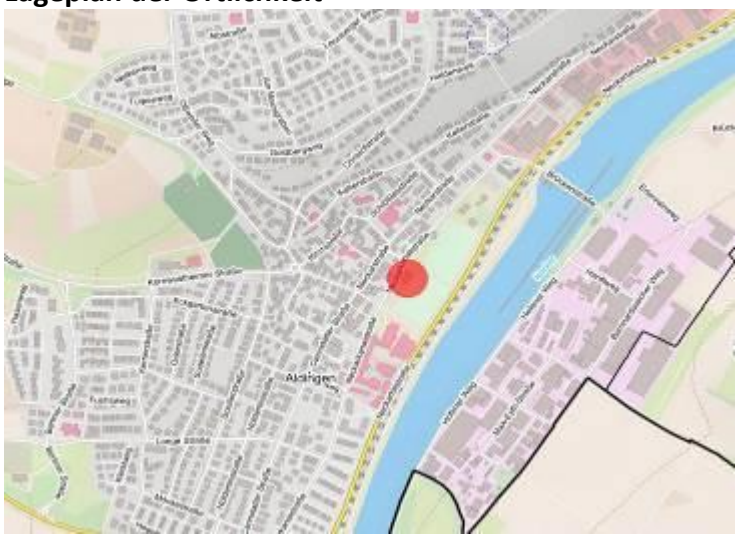
Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Teilfläche Neckarkanalstraße 41, Flst. Nr. 292/5, Stadtteil Aldingen

Die Stadt Remseck am Neckar ist Eigentümerin der Grundstücke Flst. Nrn. 295 (Neckarkanalstraße) und 292/5 (Bauplatzfläche). Das Flurstück 292/5 wurde neu gebildet und in diesem Zuge zusammen mit einer Teilfläche des Flst. Nr. 295 (295/107) zum neuen (Bau-)Grundstück Neckarkanalstraße 41 verschmolzen. Die Teilfläche Flst. Nr. 295/107 hat demnach seine Erschließungsfunktion als öffentliche Straße verloren. Da die Erschließungsfunktion nicht mehr gegeben ist, kann aus Sicht der Verwaltung auf die Beibehaltung der Straßenfunktion verzichtet werden. Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Einziehung der Straßenteilfläche von Flst. Nr. 292/5. Es ist ein förmlicher Einziehungsbeschluss gemäß § 7 Straßengesetz (StrG) notwendig. Über das dann entwidmete Grundstück Flst. Nr. 292/5 wird ein Erbbaurecht zu Gunsten des Vereinsheims des TV Aldingen 1898 e. V. bestellt.

Lageplan der Örtlichkeit



Die zu entwidmende Straßenteilfläche ist rot dargestellt:



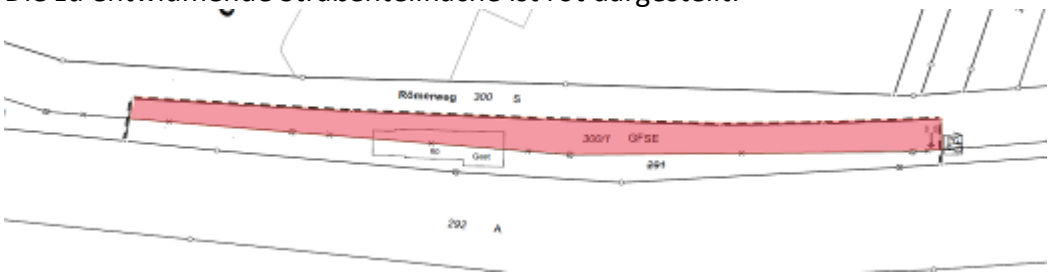
2. Teilfläche Römerweg 60, Flst. Nr. 300/1, Stadtteil Hochdorf

Die Teilfläche Flst. Nr. 300/1 dient im Bereich des Römerwegs 60 lediglich zur Erschließung des Hundesportvereins Hundefreunde Remseck Hochdorf e. V. und war bis vor kurzem noch zugehörig zur Straße Römerweg, Flst. Nr. 300 (Römerweg). Die Stadt Remseck am Neckar ist Eigentümerin der Grundstücke Flst. Nrn. 300 und 300/1. Das Grundstück Flst. Nr. 300/1 wurde neu gebildet und in diesem Zuge zusammen mit einer Teilfläche des Flst. Nr. 291 zum Grundstück Römerweg 60 verschmolzen. Die Teilfläche Flst. Nr. 300/1, die bisher zum Flst. Nr. 300 zugehörig war, hat demnach seine Erschließungsfunktion als öffentliche Straße verloren. Da die Erschließungsfunktion nicht mehr gegeben ist, kann aus Sicht der Verwaltung auf die Beibehaltung der Straßenfunktion verzichtet werden. Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Einziehung der Straßenteilfläche von Flst. Nr. 300/1. Es ist ein förmlicher Einziehungsbeschluss gemäß § 7 StrG notwendig. Über das dann entwidmete Grundstück Flst. Nr. 300/1 wird ein Erbbaurecht zu Gunsten des Vereinsheims des Hundesportvereins Hundefreunde Remseck Hochdorf e. V. bestellt.

Lageplan der Örtlichkeit



Die zu entwidmende Straßenteilfläche ist rot dargestellt:



3. Feldweg Flst. Nr. 1026, Gewann Furt, Stadtteil Neckarrems

Der Feldweg Flst. Nr. 1026, bei dem es sich um einen bereits seit längerer Zeit überackerten Weg handelt, dient zur Erschließung der Grundstücke Flst. Nr. 1018 - 1025 und 1027. Die Stadt Remseck am Neckar ist Eigentümerin des Weges. Das Flurstück ist zumindest seit 2014 nachweislich überackert und hat demnach schon lange seine Erschließungsfunktion verloren bzw. ist als solcher auch mindestens seit diesem Zeitpunkt örtlich nicht mehr sichtbar. Da die Erschließungsfunktion dieses Weges nicht mehr gegeben ist, kann aus Sicht der Verwaltung auf die Beibehaltung der Feldwegfunktion auf diesem Abschnitt verzichtet werden. Die Erschließung des Flst. Nr. 1018 ist über das städtische Flst. Nr. 1016 gewährleistet. Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Einziehung des Feldweges Flst. Nr. 1026. Die Einleitung eines formalen Entwidmungsverfahrens entfällt gemäß § 7 Abs. 6 StrG, es genügt ein förmlicher Einziehungsbeschluss: Wird beim Ausbau oder Umbau einer Straße ein Straßenteil auf Dauer dem Gemeingebrauch entzogen, ohne dass der Zugang zu einem angrenzenden Grundstück beeinträchtigt wird, so bedarf die Einziehung nicht der öffentlichen Bekanntmachung. Das dann entwidmete Grundstück Flst. Nr. 1026 soll in naher Zukunft verkauft werden.

Lageplan der Örtlichkeit



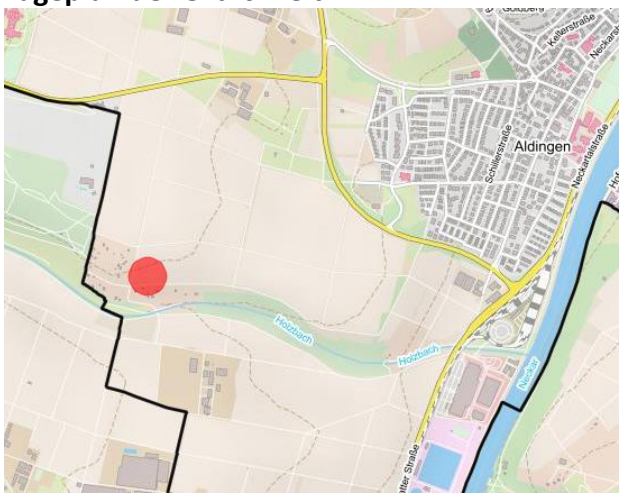
Die zu entwidmende Feldwegefläche ist rot schraffiert dargestellt:



4. Feldweg Flst. Nr. 2067, Gewann Bei den Mussen, Stadtteil Aldingen

Der Feldweg Flst. Nr. 2067, bei dem es sich um einen bereits seit längerer Zeit mitbewirtschafteten Weg handelt, dient zur Erschließung der Grundstücke Flst. Nrn. 2063, 2064, 2066, 2070 und 2068. Die Stadt Remseck am Neckar ist Eigentümerin des Weges. Das Flurstück ist zumindest seit 2011 nachweislich mitbewirtschaftet und hat demnach schon lange seine Erschließungsfunktion verloren bzw. ist als solcher auch mindestens seit diesem Zeitpunkt örtlich nicht mehr sichtbar. Da die Erschließungsfunktion dieses Weges nicht mehr gegeben ist, kann aus Sicht der Verwaltung auf die Beibehaltung der Feldwegfunktion auf diesem Abschnitt verzichtet werden. Die Erschließung der Flst. Nrn. 2063, 2064 und 2066 sind über das städtische Flst. Nr. 2041 gewährleistet. Die Flst. Nrn. 2068 und 2070 sind über das Flst. Nr. 1847 erschlossen. Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Einziehung des Feldweges Flst. Nr. 2067. Die Einleitung eines formalen Entwidmungsverfahrens entfällt gemäß § 7 Abs. 6 StrG, es genügt ein förmlicher Einziehungsbeschluss: Wird beim Ausbau oder Umbau einer Straße ein Straßenteil auf Dauer dem Gemeingebrauch entzogen, ohne dass der Zugang zu einem angrenzenden Grundstück beeinträchtigt wird, so bedarf die Einziehung nicht der öffentlichen Bekanntmachung. Das dann entwidmete Grundstück Flst. Nr. 2067 soll in naher Zukunft verkauft werden.

Lageplan der Örtlichkeit



Die zu entwidmende Feldwegefläche ist rot schraffiert dargestellt:



Anlagen:

-