



# ABSTATT

IM SCHOZACHTAL

Gemeinde und Gemarkung

## BEBAUUNGSPLÄNE

### „SEEACKER I - 3. ÄNDERUNG“

08125001\_0835\_107\_03\_RE

### „SEEACKER IV - 2. ÄNDERUNG“

08125001\_0835\_112\_01\_RE

bezüglich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Änderung (Textteile) ausgearbeitet  
Bietigheim-Bissingen, den 23.03.2021/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und  
Vermessungswesen, Stadtplanung  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

Verfahrensvermerke und Abwägung ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 29.06.2021/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1    Textteiländerung
- Anlage 2    Begründung mit Übersichtsplan
- Anlage 3    Abwägung

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 m.W.v. 01.08.2019 (GBl. S. 313).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Geändert werden die Textteile des seit dem 12.01.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Seeacker - 1. Änderung“ (08125001\_0835\_107\_01) und des seit dem 11.07.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Seeacker IV - 1. Änderung“ (08125001\_0835\_112\_00) im Bereich des Gewerbegebietes. Der räumliche Geltungsbereich und die zeichnerischen Festsetzungen dieser Bebauungspläne bleiben unverändert und weiterhin gültig.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen werden jeweils wie folgt ergänzt:

Bebauungsplan „Seeacker - 1. Änderung“ (08125001\_0835\_107\_01) in Ziffer 1.111 (Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung)

Bebauungsplan „Seeacker IV - 1. Änderung“ (08125001\_0835\_112\_00) in Ziffer 1.1.2 (Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/e))

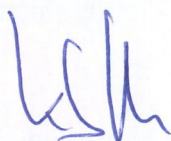
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** nach § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 23.03.2021
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung** gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am 26.03.2021
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2021 bis 14.05.2021  
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch email vom 30.03.2021  
Frist zur Stellungnahme bis
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original-Bebauungsplanänderungen stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 29.06.2021 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 30.06.2021

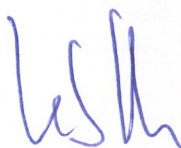


Der Bürgermeister

5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am 02.07.2021
6. **In Kraft getreten** am 02.07.2021

Zur Beurkundung:

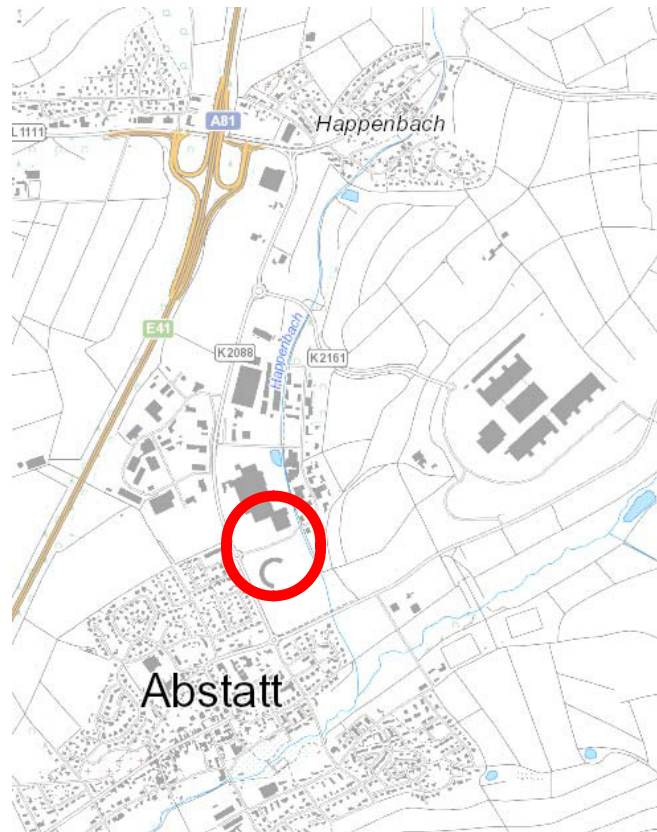
Abstatt, den 02.07.2021



Der Bürgermeister

Sowohl im GE/E des B-Plans „Seeacker – 1. Änderung“ als auch im GE/e des „Seeacker IV – 1. Änderung“ wäre kleinflächiger Einzelhandel ohne Einschränkungen zulässig. Von den überbaubaren Flächen her reichte das ohne Probleme für einen weiteren kleinflächigen EZH-Betrieb mit 800 m<sup>2</sup>, ggf. sogar mehrere kleinere kleinflächige Märkte. Es ergab sich also die Agglomerationsproblematik, zumal der geplante Parkplatz von Aldi sehr geschickt für eine solche Agglomeration läge (abgesehen vom Höhenunterschied).

Sowohl aus Sicht des Regionalverbandes als auch aus Sicht des RPS müssen beide Bebauungspläne in dem Bereich geändert werden und zumindest zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Nur für diesen Fall besteht eine Zielkonformität mit dem Regionalplan und es besteht in der Frage auch kein Ermessensspielraum des Gemeinderats, da es sich um ein Ziel der Raumordnung handelt und damit eine Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB besteht.



Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel:

Grundsätzlich sind folgende Sortimente zentrenrelevant: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Kunst/Antiquitäten, Baby-/Kinderartikel/Foto/Optik, Uhren/Schmuck/Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren (ohne Büromöbel), Musikalien, Spielwaren, Sportartikel. In der Regel sind folgende Sortimente auch zentrenrelevant: Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel. Nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind folgende Sortimente: Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Supermarktsortiment, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Blumen.

Da die Grundzüge der Planung für die Gewerbe-/Sondergebiete in keinster Weise betroffen sind und das Vorhaben der Innenentwicklung (Verlagerung des Lebensmittelmarktes) dient, konnte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die Planänderung im Textteil nicht.

Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Papierschneidehalle

Lagerhalle

GI/E	II
0,8	9,0

M 1:500  
DIN A 3

max. Gebäudehöhen  
257,00m ü.NN

Erweiterung von 2 Lagerhallen  
PFB=245,00

925

III  
10  
IV

4863 m<sup>2</sup>

GE/e  
0,8  
2302 m<sup>2</sup>

GBH max.  
255 müNN

Münzingstraße

Münzingstraße

R91.047

D 240,57  
S 238,54

KVEB0058

D 239,37  
S 237,17

KVEB0009

D 239,82  
S 237,72

1542 m<sup>2</sup>

FO 926

D 241,55  
S 239,78

R91.045

D 241,68  
S 239,97

R91.044

D 242,05  
S 240,08

R91.048

D 246,97  
S 245,14

GGGIZ 150

R91.043

D 246,97  
S 245,14

R91.045

D 241,68  
S 239,97

R91.044

D 242,05  
S 240,08

R91.043

D 246,97  
S 245,14

R91.042

D 247,11  
S 245,28

R91.041

D 247,25  
S 245,42

947

946

945

944

943

942

941

940

939

938

937

936

935

934

933

932

931

930

929

928

927

926

925

924

923

922

921

920

919

918

917

916

915

914

913

912

911

910

909

908

907

906

905

904

903

902

901

900

899

898

897

896

895

894

893

892

891

890

889

888

887

886

885

884

883

882

881

880

879

878

877

876

875

874

873

872

871

870

869

868

867

866

865

864

863

862

861

860

859

858

857

856

855

854

853

852

851

850

849

848

847

846

845

844

843

842

841

840

839

838

837

836

835

834

833

832

831

830

829

828

827

826

825

824

823

822

821

820

819

818

817

816

815

814

813

812

811

810

809

808

807

806

805

804

803

802

801

800

799

798

797

796

795

794

793

792

791

790

789

788

787

786

785

784

783

782

781

780

779

778

777

776

775

774

773

772

771

770

769

768

767

766

765

764

763

762

761

760

759

758

757

756

755

754

753

752

751

750

749

748

747

746

745

744

743

742

741

740

739

738

737

736

735

734

733

732

731

730

729

728

727

726

725

724

723

722

721

720

719

718

717

716

715

714

713

712

711

710

709

708

707

706

705

704

703

702

701

700

699

698

697

696

695

694

693

692

691

690

689

688

687

686

685

684

683

682

681

680

679

**der während der Offenlage und der Behördenbeteiligung eingegangene Anregungen:**

Von Seiten der **Öffentlichkeit** gingen keine Anregungen oder Stellungnahmen ein.

Bei den **Behörden** hatten keine Anregungen:

- Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 08.04.2021, Az.: II-mo-akh: keine Bedenken
- Syna GmbH vom 15.04.2021: keine Bedenken, Strom- und Erdgasversorgung kann durch Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden
- Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 27.04.2021: keine Anregungen oder Bedenken
- Zweckverband Hochwasserschutz Schozachtal vom 30.03.2021: keine Bedenken
- Zweckverband Schozachwasserversorgungsgruppe vom 30.03.2021, Az.: III/1/vg: weder Anregungen noch Bedenken
- Gemeinde Untergruppenbach vom 07.04.2021: keine Bedenken oder Anregungen, keine weitere Beteiligung am Verfahren
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.05.2021: keine Einwände; Belange der Telekom sind nicht betroffen

Anregungen gingen ein von:

**Landratsamt Heilbronn**, zwei Schreiben vom 27.04.2021, Az.: 2021-100035-BL und 100036-BL:

**Stellungnahme:** In vorliegendem Fall sollen zwei bestehende Bebauungspläne in einem Verfahren geändert werden vor dem Hintergrund Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment auszuschließen. Dem Textteil und der Begründung ist noch ein Bild (Ausschnitt beider Bebauungspläne) angehängt. In der Zusammenschau der vorliegenden Unterlagen stiftet die zeichnerische Darstellung Verwirrung und könnte zu falschen Rückschlüssen führen, dass sich beispielsweise die Änderung nur auf die dargestellten Teile der betroffenen Gebiete bezieht. Aus diesem Grund empfehlen wir eine verständliche Darstellung oder eine Trennung in zwei separate Verfahren.

**Abwägung:** Der Rückschluss, dass nur der dargestellte Bereich geändert wird, ist richtig. Im Bebauungsplan Seeacker I ist der übrige Bereich als Industriegebiet für die kunststoff- oder papierverarbeitende Industrie ausgewiesen, dort sind daher von vorneherein keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Seeacker IV, dort ist der übrige Teil als Sondergebiet Forschungs- und Entwicklungszentrum Spezialchemikalien festgesetzt, auch hier sind schon von der Definition her keine Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO zulässig. Durch den Bebauungsplan Seeacker I - 2. Änderung wurde der Bereich weiter reduziert, weil dort das ursächliche Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen wurde. Lediglich der im Kartenausschnitt dargestellte Bereich ist noch als Gewerbegebiet ausgewiesen.

**Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur**, Schreiben vom 30.04.2021, Az.: RPS21-2434-206/1/7:

**Stellungnahme:** Weiter erteilen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht den Hinweis, dass grundsätzlich mehrere (räumlich oder thematisch gleiche) Verfahren zusammengefasst werden können. Die Änderung beider Bebauungspläne erfolgt vorliegend in einem Verfahren. Für beide Änderungen gibt es nur einen Textteil und eine Begründung. Aus unserer Sicht ist fraglich, ob dies zulässig ist oder ob vielmehr für jeden einzelnen Bebauungsplan eine getrennte Darstellung des Textteils und der Begründung erforderlich ist. Wir raten diesbezüglich zu einer Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nichts bekannt, was gegen die Vorgehensweise sprechen könnte. Da die Fläche ohnehin Teil des Industriebetriebes Papierfabrik Berberich ist und dieser hier vor kurzem erst neue Hallen gebaut hat, ist es eher unwahrscheinlich, dass dort weitere Einzelhandel angesiedelt werden könnte. Sollte das geplant sein, kann immer noch mit einer Bebauungsplanänderung reagiert werden.

**Stellungnahme Raumordnung:** Die Planung wird im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Seeacker I - 2. Änderung“ (geplanter Aldi-Markt) und den damit verbundenen möglichen Einzelhandelsagglomerationen begrüßt. Die Gemeinde Abstatt setzt mit der vorliegenden Planung ihre schriftliche Erklärung vom 25.02.2021 um und nimmt nun den von uns geforderten Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel (s. Stellungnahme vom 11.03.2021 zum Bebauungsplan „Seeacker I - 2. Änderung“) mittels den Bebauungsplänen „Seeacker IV - 2. Änderung“ und „Seeacker I - 3. Änderung“ vor. Durch die Änderung der Bebauungspläne ist eine Vereinbarkeit mit PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gegeben. Laut den textlichen Festsetzungen sind namentlich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für eine rechtssichere Planung die Konkretisierung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich ist. Ablesbar muss sein, welche Sortimente dem zentrenrelevantem Sortiment zuzuordnen sind. Wir raten diesbezüglich ausdrücklich zur Definition der Sortimente in den textlichen Festsetzungen. Die Sortimentsliste kann sich beispielsweise an der Liste des gemeinsamen Einzelhandelskonzepts des GVV Schozach-Bottwartal orientieren. Möglich ist auch eine Orientierung an der im PS 2.4.3.2.4 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 aufgeführten Liste für zentrenrelevanten Einzelhandel. Darüber hinaus sollte das gemeinsame Einzelhandelskonzept des GVV Schozach-Bottwartal im Rahmen der Begründung auch als rechtliche Grundlage für den Einzelhandelsausschluss herangezogen werden.

**Abwägung:** Die Anregungen sind inhaltsgleich mit denen des Regionalverbandes, der Hinweis auf die Sortimentsliste wird in der Begründung ergänzt.

Ferner weisen wir daraufhin, dass die Bezeichnung der Bebauungspläne überprüft werden sollte. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte insbesondere überprüft werden, ob die Bezeichnung der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Seeacker I - 3. Änderung“ richtig ist. Diese betrifft die Änderung des Bebauungsplans „Seeacker, 1. Änderung“.

**Abwägung:** Die Gemeinde hat sich entschieden, dass das Gebiet des Bebauungsplanes „Seeacker I“ heißt. Dieser wird durch verschiedene Änderungen ganz oder teilweise aktualisiert. Die 1. Änderung hat den gesamten Geltungsbereich erneuert, die 2. und 3. Änderung lediglich einen Teilbereich. Ein Bebauungsplan mit dem Titel Seeacker I - 1. Änderung - 2. Änderung“ ist wenig praktikabel. Ein ganz neuer Titel dient auch nicht der Klarheit, denn in der Öffentlichkeit ist das Gebiet seit langem unter Seeacker I bekannt.

**Hinweis:** Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>). 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](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Außerdem bitten wir um Beteiligung am weiteren Verfahren.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Regionalverband Heilbronn-Franken,** Schreiben vom 03.05.2021, Az.: 7-2-3-2:

**Stellungnahme:** Zu den Planungen in den Bereichen Seeacker und Rauheck/Deboldsäcker hat eine umfangreiche Vorabstimmung zwischen der Gemeinde und uns stattgefunden. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und unter Berücksichtigung des am 19.02.2021 zwischen der Gemeinde Abstatt, der Fa. Aldi und uns geschlossenen städtebaulichen Vertrags zu nachfolgender Einschätzung. Durch die Planung wird den regionalplanerischen Zielfestlegungen zum Einzelhandel nach den Plansätzen 2.4.3.2. Rechnung getragen. So wird durch den geplanten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel und mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Verfahren „Seeacker I -2. Änderung“ eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 mit dem

geplanten Aldi-Markt verhindert. Die Gemeinde setzt damit ihre schriftliche Zusage vom 25.02.2021 zur Anpassung der besagten B-Pläne an die Ziele der Raumordnung um. Allerdings sehen wir die Notwendigkeit die zentrenrelevanten Sortimente zu definieren. Dies sollte für eine rechtssichere Lösung idealerweise in der Festsetzung erfolgen, zumindest aber sollten die Sortimente in der Begründung abschließend aufgeführt werden. Diese Sortimentsliste kann sich an der Liste des gemeinsamen Einzelhandelskonzepts des GVV Schozach-/Bottwartal orientieren oder an der Liste nach der Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.4 unseres Regionalplans. Nicht zuletzt sollte das gemeinsame Einzelhandelskonzept des GVV Schozach-/Bottwartal in der Begründung auch als rechtliche Grundlage für den Einzelhandelsausschluss Erwähnung finden. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das Einzelhandelskonzept des GVV Schoch-Bottwartal vom März 2015 keine Sortimentsliste enthält, wurde die des Regionalplanes in die Begründung übernommen.