

REGION HEILBRONN-FRANKEN

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

5. Änderung

des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

- Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame
Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Öhringen -

Aufgestellt vom Regionalverband Heilbronn-Franken,
Körperschaft des öffentlichen Rechts,
durch Satzungsbeschluss des
Planungsausschusses am 4. Februar 2011.

Genehmigung der 5. Änderung des Regionalplans
durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
Baden-Württemberg am 15. Juni 2011.

Öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger für
Baden-Württemberg am 1. Juli 2011.

Ausgefertigt!
Heilbronn, den 1. Juli 2011




Helmut Himmelsbach
Verbandsvorsitzender



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Az.: WM/56-2424.-12/25

Genehmigung

5. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Öhringen -

Verbindlicherklärung

1. Die von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 4. Februar 2011 als Satzung beschlossene Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, verbindlich seit dem 03. Juli 2006, - Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Öhringen - bestehend aus einem als Anlage zur Satzung beigefügten Text sowie einem Kartenteil, wird gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) für verbindlich erklärt.

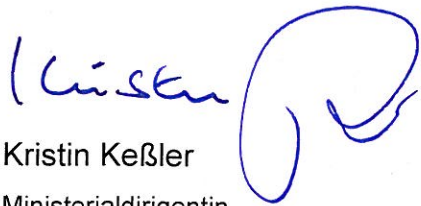
Die Verbindlicherklärung umfasst die Änderung der zeichnerischen Darstellung in der Raumnutzungskarte.

Die Begründung nimmt nicht an der Verbindlichkeit teil.

2. 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.

3. Die 5. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Öhringen - wird mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung dieser Genehmigung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg verbindlich.

Stuttgart, den 15. Juni 2011


Kristin Keßler
Ministerialdirigentin

**Satzung des Regionalverbands Heilbronn-Franken
über die 5. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im
Mittelzentrum Öhringen**

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 4. Februar 2011 aufgrund von § 12 Abs. 10 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 285), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S.185) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Feststellung durch Satzung

Die 5. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Öhringen bestehend aus einem als **Anlage 1 zur Satzung** beigefügten Text sowie einem Kartenteil (**Anlage 2 zur Satzung**) wird festgestellt.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg in Kraft. Durch die öffentliche Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele und Grundsätze verbindlich.

Heilbronn, den 4. Februar 2011



Helmut Himmelsbach
Verbandsvorsitzender



5. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

- Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Öhringen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 12 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LplG)

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 LplG

Inhalt:

A: Vorhabensbeschreibung

B: Regionalplanerische Beurteilung und Abwägung

C: Umweltbelange

A: Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Öhringen hat mit Schreiben vom 11. August 2010 die Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 im Hinblick auf den gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gebietsscharf abgegrenzten Standortbereich für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt) im Mittelzentrum Öhringen gestellt. Durch die Erweiterungen des Standortbereichs in nördliche Richtung sollen die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes der BAG Hohenlohe eG sowie für die Verlagerung und Erweiterung eines bereits in der Innenstadt angesiedelten Netto-Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Öhringen auf Höhe des Hauptbahnhofs direkt nördlich der Bahnlinie Heilbronn-Öhringen-Schwäbisch Hall (vgl. Abb. 1). Gegenwärtig befinden sich dort der zur Erweiterung anstehende Bau- und Gartenmarkt, diverse Lagerschuppen, mehrere nicht mehr genutzte Silos der BAG Hohenlohe, die aktuell abgerissen werden bzw. worden sind, und eine Parkplatzfläche für Mitarbeiter der östlich angrenzenden Firma Huber Packaging Group GmbH & Co. KG. Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt. Nach der Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebszweigs der BAG nach Neuenstein, stellen die Teile des Plangebiets, die nicht durch den Bau- und Gartenmarkt genutzt werden, eine Gewerbebrache dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Öhringer Sanierungsgebiets „Entwicklung an der Stadtbahn“ und wird aus dem Stadtumbau West-Programm des Bundes und des Landes gefördert. Zielsetzung der Stadt ist, neben der städtebaulichen Neuordnung der untergenutzten Flächen, die Nutzung des vorhandenen Potentials zur innerstädtischen Aufwertung und zur Arrondierung der Stadtgestaltung im Umfeld des Bahnhofs. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 3,2 ha. Diese Angabe zum Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene weicht von den Angaben zur Größe des Plangebiets auf der Ebene der Bauleitplanung ab (ca. 1,85 ha), da eine zeichnerische Anbindung des Vorranggebiets an den bestehenden Standortbereich notwendig ist und es sich dabei um Bahnflächen handelt, die nicht im Bauleitplan enthalten sind. Ferner handelt es sich auf regionalplanerischen Ebene um eine gebietsscharfe und nicht um eine parzellenscharfe Ausweisung.

Abb.1: Luftbild des Standortbereichs für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte im Mittelzentrum Öhringen mit dargestellter Erweiterungsfläche



Das bestehende Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Öhringen beläuft sich auf ca. 37,3 ha. Durch die Regionalplanänderung kommt es unter Einbeziehung der Bahnflächen zu einer Erweiterung des Vorranggebiets um knapp 8,6%. Bei Abzug der Bahnflächen, d.h. unter Berücksichtigung der Abgrenzung des Plangebiets auf Bebauungsplanebene wird das Vorranggebiet um knapp 5,0% erweitert.

Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes wird die gewichtete Verkaufsfläche von heute 842 m² um ca. 990 m² auf 1.832 m² erhöht. Die vergrößerte Verkaufsfläche wird überwiegend durch ein erweitertes Sortiment im Bereich Gartenmarkt genutzt.

Flächentyp	Gewichtung	VK Bestand	VK Bestand gewichtet	VK nach Erweiterung	VK Nach Erweiterung gewichtet	Flächenbilanz	Flächenbilanz gewichtet
Bau- und Gartenmarkt (innen)	100%	842 m ²	842 m ²	1.679 m ²	1.679 m ²	+ 837 m ²	+ 837 m ²
Bau- und Gartenmarkt (überdacht)	50%	0 m ²	0 m ²	305 m ²	153 m ²	+ 305 m ²	+ 153 m ²
Summe		842 m²	842 m²	1.984 m²	1.832 m²	+1.142 m²	+990 m²

Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² aufweisen. Für die Neuansiedlung des Netto-Marktes innerhalb des Plangebiets soll ein gegenwärtig betriebener, aber aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht erweiterbarer Markt südöstlich des Plangebiets mit ca. 900 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Für den erweiterten Bau- und Gartenmarkt sowie den neu errichteten Netto-Lebensmittelmarkt werden innerhalb des Plangebiets insgesamt 167 Stellplätze errichtet werden.

Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des BAG-Marktes und die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sollen durch die Ausweisung zweier Sondergebiete mit eindeutigen Festsetzungen der Verkaufsflächenobergrenzen und der zulässigen Sortimente erfolgen. Hierzu hat der Gemeinderat der Stadt Öhringen am 24. Juli 2007 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Lage der beiden Sondergebiete im Bebauungsplanentwurf ist Abb. 2 zu entnehmen. Im westlichen Sondergebiet 1 soll die Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes erfolgen, im östlichen Sondergebiet 2 ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Der rechtskräftige Flächenutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen – Pfedelbach – Zweiflingen sieht für das Plangebiet Gewerbebauflächen vor. Demnach ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

Abb.2: Bebauungsplanentwurf „Innenstadt-Nord“



B: Regionalplanerische Beurteilung und Abwägung

Da beide Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von über 800 m² aufweisen, sind sie entsprechend der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO als regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte einzustufen, die nur in den regionalplanerisch gebiets-scharf festgelegten Standortbereichen angesiedelt werden dürfen. Darauf hat der Regionalverband Heilbronn-Franken in mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Öhringen hingewiesen. Nach Ansicht des Regionalverbands Heilbronn-Franken erfüllt der Lebensmittelmarkt nicht ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion für das Wohngebiet Öhringen-Nordstadt, sondern hat darüber hinaus übergemeindliche Wirkungen in den Nahbereich hinein.

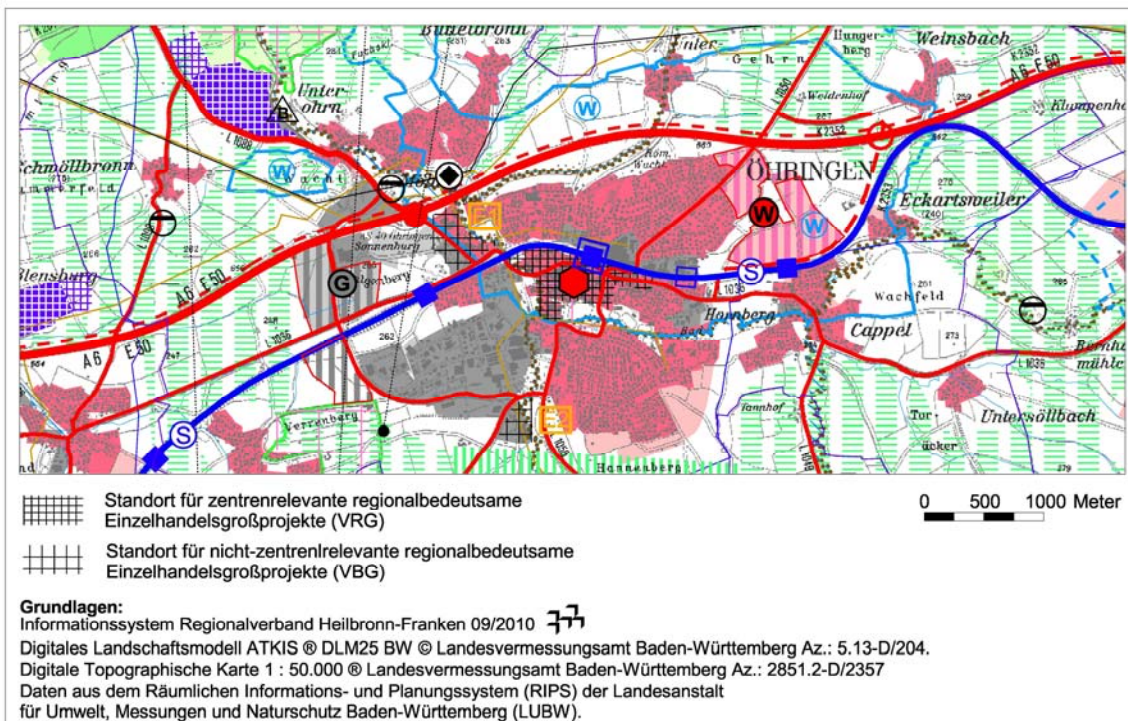
B1. Alternativenprüfung

Die Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass es gegenwärtig innerhalb des abgegrenzten Vorranggebiets keine freien und auch keine revitalisierbaren Flächen in geplanter Größenordnung gibt. Dies hängt vor allem mit der kleinteiligen Struktur der Öhringer Innenstadt zusammen. Zu berücksichtigen gilt es, dass der gewählte Standort mehrere positive Standortfaktoren aufweist. Zum einen handelt es sich um eine Fläche direkt im Anschluss an das bestehende Vorranggebiet. Somit kann von einer Innenstadtergänzung gesprochen werden. Unterstützt wird diese Sichtweise durch die beiden Unterführungen östlich und westlich des Hauptbahnhofs, so dass auch nicht motorisierte Kunden aus der Innenstadt das Plangebiet auf direktem Wege erreichen können. Zum zweiten ist die Entwicklung dieser Fläche aus

städtebaulicher Sicht sehr bedeutend. Aufgrund der Lage direkt am Öhringer Hauptbahnhof kommt dem Plangebiet die Funktion eines Stadteingangs zu. Die optische Aufwertung der Fläche gegenüber einer Industriebrache ist neben der durch die Kundenfrequenz erzielbaren stärkeren Belebung ein wichtiges Element dieser Stadteingangsfunktion. Zum dritten handelt es sich um einen durch Einzelhandel bereits vorgeprägten und eingeführten Standort. Deshalb ist zumindest beim BAG Bau- und Gartenmarkt nur von einer Erweiterung und nicht von einer Neuansiedlung auszugehen. Und letztlich kommt es zu einer Nachnutzung einer bereits weitestgehend versiegelten Siedlungsfläche, wengleich mit veränderter Nutzung.

Deshalb und auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei Nahrungs- und Genussmitteln eindeutig um zentrenrelevante Sortimente handelt, bieten die beiden vorhandenen Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Fachmarktzentrum an der Autobahn/Austraße; Standort E1; Gebiet Steinsfeldle, Standort E2) keine Alternativstandorte an.

Abb.3: Auszug aus der Raumnutzungskarte



B2. Auswirkungsanalyse

Im Vorfeld des Antrags (Februar 2010) wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) eine Auswirkungsanalyse für die Einzelhandelsnutzung des Plangebiets angefertigt. Darin weist die GMA dem Standort einige positive Faktoren zu. Hervorzuheben sei die Lage am Rand von dicht bebauten Wohngebieten. Aufgrund der Einbindung des Plangebiets in das Fuß- und Radwegenetz sei der Standort fußläufig gut erreichbar. Ferner befinde sich direkt auf Höhe des Plangebiets eine Bushaltestelle sowie auf der Südseite des Plangebiets der Hauptbahnhof. Damit könne von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ausgegangen werden. Auch die GMA hebt positiv die Nahlage zur Altstadt hervor.

Als räumliche Bezugsgrundlage für den Bau- und Gartenmarkt dient der Mittelbereich Öhringen gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002. Für den Lebensmittelmarkt stellt die Stadt Öhringen die räumliche Bezugsgröße dar.

B2.1 Bau- und Gartenmarkt

Entsprechend der vom Vorhabenträger vorgesehenen Erweiterung vorwiegend im Gartenmarktbereich, hat die GMA das Gartenmarktsortiment als untersuchungsrelevant betrachtet. Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus steht im Gartenmarktsektor demnach ein Kaufkraftpotential im Mittelbereich Öhringen von ca. 8,2 Mio. Euro zur Verfügung.

Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird ausführlich beschrieben. Es ist dabei davon auszugehen, dass sich die Wirkungen insbesondere auf Anbieter des gleichen Betriebstyps beziehen. In Öhringen gelten folgende Betriebe als strukturprägend:

- OBI Bau- und Gartenmarkt, Steinsfeldle (ca. 6.100 m² Verkaufsfläche, davon 1.900 m² Gartencenter)
- Toom Baufachmarkt, Austraße (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche, kein Gartencenter und keine Grünpflanzen)
- Ziegler Baufachmarkt und Baustoffhandel, Schleifbachweg (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche, kein Gartencenter und keine Grünpflanzen)

Die GMA stuft die Angebotssituation mit nur einem Anbieter in Öhringen als unterdurchschnittlich ein. Im Hinblick auf mögliche raumordnerische Auswirkungen geht sie von einer Verkaufsflächenproduktivität von ca. 1.200 Euro/m² aus. Für die Erweiterungsfläche wäre demnach von einem zusätzlichen Umsatzvolumen von knapp 1,2 Mio. Euro auszugehen.

Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

Da sich das Einzugsgebiet des erweiterten BAG Bau- und Gartenmarktes im Wesentlichen auf die Stadt Öhringen und den dazugehörigen Mittelbereich beschränkt, sieht die GMA das Kongruenzgebot als eindeutig eingehalten an.

Beeinträchtungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

In Öhringen selbst sei davon auszugehen, dass die höchsten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem OBI Bau- und Gartenmarkt entstehen. Außerhalb der Stadt Öhringen seien geringe Umverteilungseffekte festzustellen, da lediglich in Bretzfeld ein vergleichbarer Markt mit 600 m² Verkaufsfläche betrieben wird. Da das Verkaufsflächenpotential für das Gartenmarktsortiment im Mittelbereich bei ca. 6.800 m² liegt, würde sich die Erweiterung im Rahmen des regionalverträglichen Entwicklungsspielraums bewegen.

B2.2 Lebensmittelmarkt

Für das Nahrungs- und Genussmittelsortiment hat die GMA unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus für die Stadt Öhringen ein Kaufkraftpotential von ca. 40,7 Mio. Euro ermittelt. Neben dem zur Verlagerung und Erweiterung anstehenden Netto-Lebensmitteldiscounter (Friedrichsruher Straße, ca. 900 m²) stellt sich die Wettbewerbssituation in Öhringen wie folgt dar:

- Penny Lebensmitteldiscounter im Einkaufszentrum Ö (ca. 700 m² Verkaufsfläche)
- Rewe Supermarkt im Einkaufszentrum Ö (ca. 2.300 m² Verkaufsfläche)
- Handelshof SB-Warenhaus, Schillerstraße (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche)
- Lidl Lebensmitteldiscounter, Haller Straße (ca. 1.300 m² Verkaufsfläche)
- Aldi Lebensmitteldiscounter, Haller Straße (ca. 800 m² Verkaufsfläche)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Steinsfeldle (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche)

Insgesamt ergibt sich somit bei den Hauptwettbewerbern in Öhringen eine Verkaufsfläche von 9.500 m². Daneben existieren im Stadtgebiet noch kleinere Spezialanbieter, das Lebensmittelhandwerk und Getränkemärkte mit insgesamt ca. 2.000 m² Verkaufsfläche. Von den insgesamt 11.500 m² entfallen auf die Innenstadtanbieter ca. 4.000 m². Der Gesamtumsatz mit Lebensmitteln in Öhringen beläuft sich auf ca. 44 Mio. Euro.

Die GMA untersucht den vorgesehenen Lebensmittelmarkt als Neuansiedlung, also unter Beibehaltung des Altstandortes. Es wird eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 4.000 Euro/m² angenommen, so dass bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² ein Umsatz von ca. 4,0 Mio. Euro erwartet wird.

Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

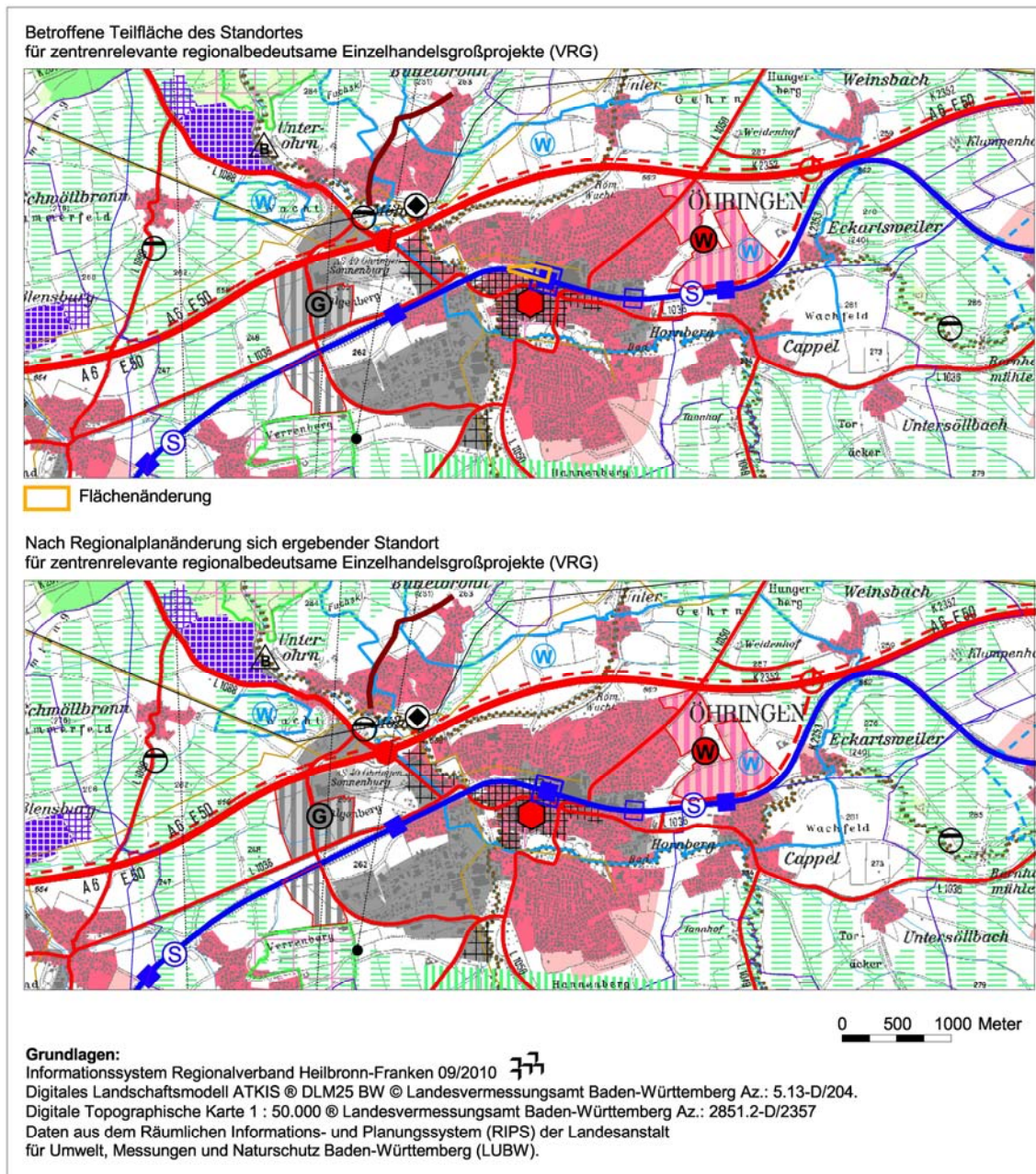
Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes wird sich weitestgehend auf das Stadtgebiet von Öhringen beschränken, vor allem auf das nördliche Stadtgebiet. Rund 90% des Umsatzes werden aus Öhringen kommen.

Beeinträchtungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

Der umverteilungsrelevante Lebensmittelumsatz beläuft sich auf ca. 3,4 Mio. Euro. Die höchsten Umverteilungseffekte werden zu Lasten der bereits am Ort ansässigen Discounter gehen, die sich alle außerhalb der Innenstadt befinden. Bei einer vollständigen Umverteilung würde sich eine Quote von 8% ergeben. Städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt seien aber auszuschließen. Ebenso sei die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns nicht gefährdet. Negative Auswirkungen in den umliegenden Städten und Gemeinden seien auszuschließen.

Die 5. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 betrifft ausschließlich die Darstellung in der Raumnutzungskarte (vgl. Abb.4). Änderungen in der textlichen Darstellung sind nicht erforderlich.

Abb.4: Geplante Änderung der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



C: Umweltbelange

Nach § 2a des Landesplanungsgesetzes ist in Verbindung mit § 9 des Raumordnungsgesetzes bei der Aufstellung, Fortschreibung und sonstigen Änderung eines Entwicklungsplanes oder eines Regionalplanes eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG durchzuführen.

Nach den Vorgaben des § 2 a (4) ist bei geringfügigen Änderungen eines Entwicklungsplanes oder eines Regionalplans von der Umweltprüfung abzusehen, wenn nach den Kriterien der Anlage 2 des Landesplanungsgesetzes festgestellt worden ist, dass die Änderungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltwirkungen haben werden. Diese Feststellung ist

unter Beteiligung der in § 2 (3) genannten Behörden zu treffen. In der Regel reicht es aus, die betroffenen höheren Landesbehörden zu beteiligen.

Nach Einschätzung der Verbandsverwaltung sind bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen der Anlage 2 gegeben, bei der vorgesehenen Regionalplanänderung von einer Umweltprüfung auf regionaler Ebene abzusehen. Für die Einschätzung ist u.a. der für den Änderungsbereich vorliegende Bebauungsplan-Entwurf mit Umweltprüfung maßgebend, der die geplante Regionalplanänderung voraussetzt. Der Bebauungsplanentwurf erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a BauGB. Die wesentlichen Umweltmerkmale der geplanten Regionalplanänderung sind in Tabelle 1 dargestellt.

Im Sinne der Anlage 2 des Landesplanungsgesetzes ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf regionaler Ebene zu rechnen, da die räumliche Ausdehnung der Planung gering ist und der Rahmen, der durch die Festlegung eines Vorrangstandortes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte gesetzt wird, die Intensität der bisherigen Nutzung nicht übersteigt:

- die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha,
- das Plangebiet betrifft den Innenbereich der Stadt Öhringen,
- das Plangebiet ist derzeit im Bereich der für eine Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgelegt,
- es bestehen bereits umfangreiche Vorbelastungen aus Umweltsicht, die insbesondere die Bodenversiegelung (ca. 80%), vorhandene Altlastenverdachtsflächen und den Gebäudebestand mit Siloanlagen betreffen,
- durch die Planung sind nur in geringem Umfang veränderte Umweltwechselwirkungen zu erwarten,
- der Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfs „Innenstadt Nord“ geht (unter Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen und Regelungsmaßnahmen für Lärmemissionen) für alle Schutzgüter von einer verbesserten Situation gegenüber dem Bestand aus,
- es sind keine vernünftigen Alternativen für das Planungsvorhaben erkennbar.

Die vorliegende Planung beeinflusst andere Pläne nur in geringem Umfang. Zwar sind indirekte Wirkungen auf den angrenzenden Vorrangstandort (Öhringer Innenstadt) und auf die Ergänzungsstandorte nicht auszuschließen. Umfang und Richtung der Entwicklung dieser Wirkungen sind jedoch derzeit nicht zu bestimmen und werden aufgrund der Größe und der Vornutzung des Plangebietes als gering eingestuft.

Tendenziell wird durch die Planung bei geeigneten Festlegungen zu den Sortimenten der Einzelhandel in der Innenstadt gegenüber peripheren Lagen gestärkt. Dadurch sind indirekt positive Wirkungen auf die Erhaltung der historischen Altstadt und die Schutzgüter Klima/Luft sowie aufgrund der Nutzung vorhandener Flächen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Wasserschutzgebietes „Öhringen“ (0,1 ha liegen in der Zone II; 1,7 ha in der Zone III des Wasserschutzgebietes) und vorhandener Altlastenverdachtsflächen kommt den Wechselwirkungen in der weiteren Entwicklung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Auch hier ist durch das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Gewerbegebiet die Möglichkeit gegeben, tendenziell Verbesserungen der Umweltwechselwirkungen zu dem 1993 festgesetzten Wasserschutzgebiet „Öhringen“ zu erlangen.

Tabelle 1: Wesentliche Umweltmerkmale der geplanten Regionalplanänderung im Überblick*

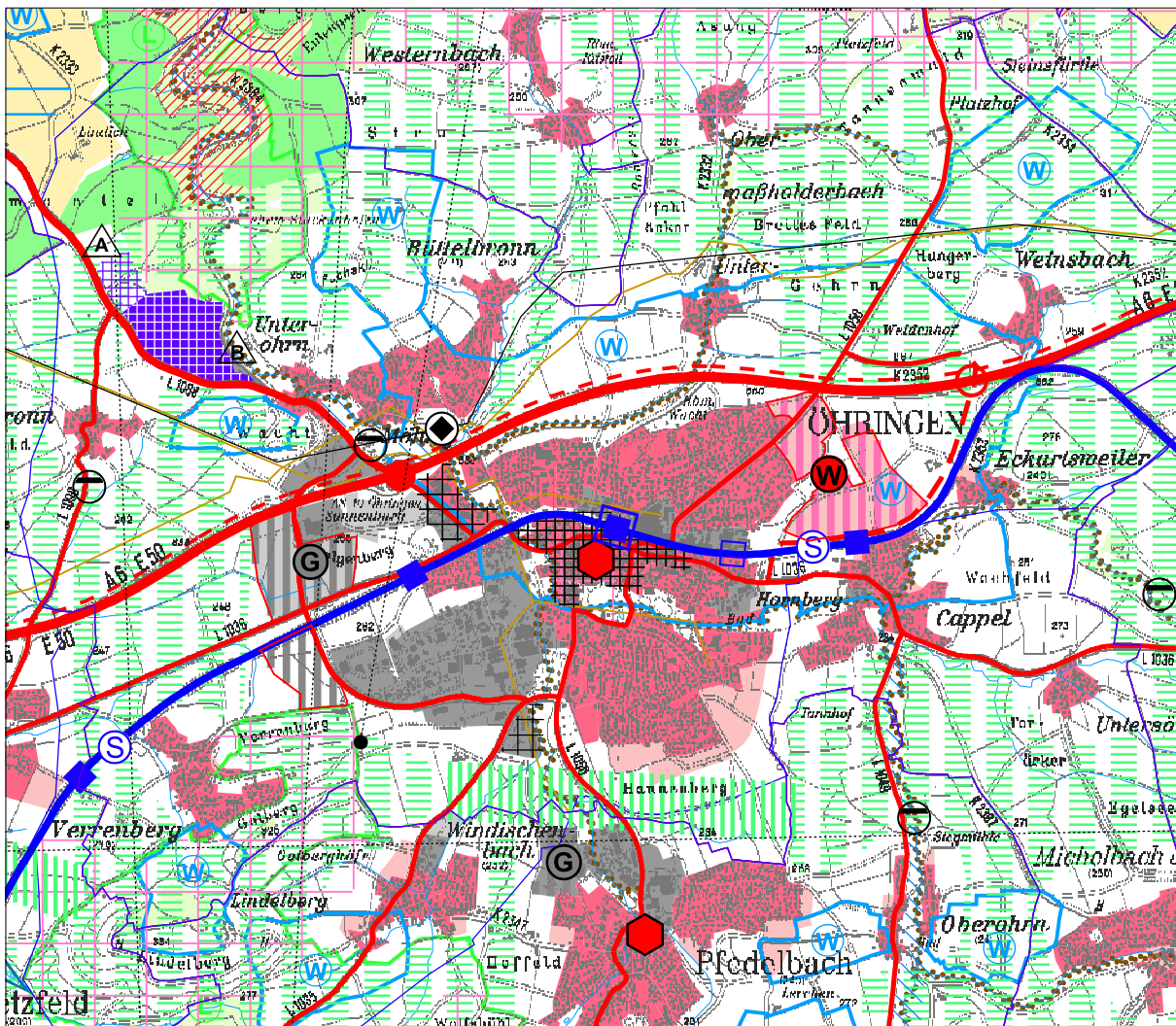
Regionalplanung	
Vorhaben	Ergänzung des Vorrangstandortes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Flächenumfang	3,2 ha
Derzeitige Darstellung im Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtlich)
Bauleitplanung	
Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet (1,8 ha)
Darstellung im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorliegend
Flächennutzung	
Aktuelle Flächennutzung	Es handelt sich um eine nahezu vollständig versiegelte innerstädtische Fläche, die einen Recyclinghof, öffentliche Parkierungsfläche, einen Raiffeisenmarkt mit Lagerhallen, Hochsiloplanlagen, Parkierungsflächen und einen Mobilfunkmast beherbergt
Bedeutung der Umweltschutzgüter	
Sensitivität/Exposition der Bevölkerung (Mensch und menschliche Gesundheit)	gering –mittel An das Gelände grenzen Bahnflächen, Gewerbeflächen und in Teilen Mischgebietsflächen an
Boden	gering - mittel Der Versiegelungsgrad der Fläche liegt bei ca. 80%, weitere 10 % sind durch offenporigen Beläge gekennzeichnet
Sensitivität der Oberflächengewässer	gering Es fehlen Oberflächengewässer im Gebiet
Sensitivität des Grundwassers	mittel - hoch Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Öhringen“ (0,1 ha in der Zone II; 1,7 ha in der Zone III); im Gebiet liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen
Sensitivität für Klima- und Luftveränderungen	gering – mittel Das Plangebiet liegt im Bereich eines Gewerbe-Klimatops mit Randlage zu einem Bahnanlage-Klimatop
Arten, Lebensräume, Biodiversität	gering –mittel In geringem Umfang (< 0,1 ha) Ruderalvegetation anzutreffen, Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen nicht vor.
Landschaft, Landschaftsbild	gering-mittel Umfangreiche Vorbelastungen des Gebietes durch bauliche Elemente, potentielle Bedeutung als Stadteingang (Bahnhofsnahe), potentieller Wechselwirkungsbereich für exponierte Bauten zur historischen Altstadt
Kulturgüter, Sonstige Sachgüter	gering keine Vorkommen und Wechselwirkungen bekannt


* Die Angaben zur Bauleitplanung, Flächennutzung und den Umweltschutzgütern beziehen sich auf die für eine Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche

Entsprechend der oben genannten Einschätzung sind auf regionaler Ebene keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen im geplanten Vorranggebiet vorgesehen. Die Siedlungsentwicklung der Stadt Öhringen wird im Sinne ihrer kumulativen Wirkungen jedoch in die schutzgutbezogene Überwachung und die raumbezogene Überwachung einbezogen.

5. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Öhringen


Auszug aus der Raumnutzungskarte 1 : 50.000
gemäß Satzungsbeschluss vom 4. Februar 2011



 Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)

0 1 2 3 Kilometer
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 02/2011 

Digitales Landschaftsmodell ATKIS © DLM25 BW © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 5.13-D/204.

Digitale Topographische Karte 1 : 50.000 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 2851.2-D/2357

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).


Verbandsdirektor Klaus Mandel