Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Sitzungsvorlage Nr. 137 / 2012

☒ öffentlich (ö)

☐ nichtöffentlich (nö)

AZ.: 621.41 - VL Datum: 07. November 2012

Vorgang:

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.11.2012				
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Wohnungsausschuss					
Gemeinderat	20.11.2012				

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen" im Ortsteil Aldingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen" im Ortsteil Aldingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß des Lageplans, vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand vom 07.11.2012.

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart wird mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

Angaben zur Finanzierung (bei ausgabewirksamen Beschlüssen)

☒ Mittel stehen im Haushaltsplan unter HHSt: 1.6100.601000 zur Verfügung.

☐ Beschluss führt bei HHSt: zu über-/außerplanmäßiger Ausgabe.

Karl-Heinz Balzer
Erster Bürgermeister

Anzahl Seiten: 2

Sachdarstellung / Begründung:

Der Gemeinderat soll in der Sitzung im November 2012 das Vergnügungsstättenkonzept vom Büro Dr. Acocella als städtebauliche Entwicklungskonzeption nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließen. Dieses Vergnügungsstättenkonzept dient der Verwaltung als Handlungsgrundlage für die weitere Vorgehensweise mit Vergnügungsstätten.

Im Ortskern Aldingen ging ein Antrag für eine Spielhalle im ehemaligen Schleckerladen ein. Der ehemalige Schleckerladen liegt im zentralen Versorgungsbereich von Aldingen. Spielhallen und Wettbüros weisen ein vielfältiges Störpotential auf, welches unter anderem eine Verdrängung des Einzelhandels zur Folge haben kann. Im Ortskern von Aldingen ist bislang noch keine derartige Einrichtung vorhanden. Das Vergnügungsstättenkonzept kommt zu dem Schluss, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros im Ortskern von Aldingen nicht verträglich sind. Dies deshalb, da durch derartige Einrichtungen in diesem Bereich eine Verdrängung des Einzelhandels sowie der vorliegenden Dienstleistungen zu erwarten ist. Obwohl der Antrag für die Spielhalle zwischenzeitlich zurückgenommen wurde, rät die Verwaltung dazu, einen Bebauungsplan aufzustellen um insbesondere zukünftig den Bereich schützen zu können.

Aufstellungsbeschluss

Da der Zweck des Bebauungsplans, der Schutz des Einzelhandels und des Stadtbildes sowie die Verhinderung von Trading-Down-Effekten (siehe Vergnügungsstättenkonzept S. 1), eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist, wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn das Plangebiet eine maximale Größe von 20.000 m² aufweist, keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Eine ausführliche Abwägung findet sich im Anhang zu dieser Sitzungsvorlage unter „Ziele und Zwecke der Planung“. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss liegen dieser Sitzungsvorlage folgende Unterlagen bei:

1. Lageplan, vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand vom 07.11.2012.
2. Ziele und Zwecke der Planung, vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand vom 07.11.2012.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zum vorgenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches sowie zum Aufstellungsbeschluss.

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Zentraler Versorgungsbereich Aldingen gem. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Remseck a.N. vom 07.11.2012

Bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993
(BGBl. I, S. 466).

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

Fläche: 2,58 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB .....

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB .....

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB .....

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB .....

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 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).
....., den .....

....., Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB .....

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB .....

Maßstab 1:1250

N

Stadt Remseck am Neckar

Bebauungsplan

"Zentraler Versorgungsbereich Aldingen"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Abgrenzungsplan vom 07.11.2012

137/2012

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT\LP\269 Remseck am Neckar\269-003 BP Zentraler Versorgungsbereich\01 Plan\BP-Aldingen "Vergnügungsstätten.dwg Layout: A3

Ziele und Zweck der Planung

Der Stadt Remseck am Neckar ist es ein zentrales Anliegen den Wildwuchs von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu verhindern. Hierzu wurde vom Büro Dr. Donato Acocella im Frühjahr 2012 ein Gewerbeflächeentwicklungs- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Remseck am Neckar erarbeitet und die Ergebnisse in einer schriftlichen Ausarbeitung „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ vom 07.11.2012 dargelegt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu erlangen, wird im Gutachten vorgeschlagen, einen Standort festzulegen, der Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässt, und für alle anderen Bereiche Vergnügungsstätten zum Schutz anderer Nutzungen auszuschließen.

Im Gutachten wird das vielfältige Störpotenzial von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen und Wettbüros aufgezeigt. Unter anderem hat die Ansiedlung von Spielhallen eine Verdrängung des Einzelhandels zur Folge und stört das Ortsbild, so dass es zu einem Imageverlust und einem Trading-Down-Effekt der gesamten Umgebung kommen kann.
Im Ortskern von Aldingen ist bislang noch keine derartige Einrichtung vorhanden. Er übernimmt mit seinem Angebot an Einzelhandelsbetrieben für den Ortsteil Aldingen die Grund- und Nahversorgungsfunktion. Durch geringe funktionale Dichte des klein strukturierten Einzelhandelsbesatzes und einer latenten Gefährdung der Lebensmittelnahversorgung liegt eine funktionale Schwäche und latente Gefährdung der Versorgungsfunktion vor. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Vergnügungsstätten im Ortskern von Aldingen nicht verträglich sind. Ziel ist es, durch die Steuerung von Spielhallen und Wettbüros den Schutz der Wohnnutzung zu gewährleisten, eine Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleitung zu vermeiden und das Ortsbild als wichtiges Identifikationsmerkmal zu erhalten.
Im Ortskern sind vereinzelt Leerstände vorhanden; beispielsweise sind die leer stehenden Räumlichkeiten der Drogeriemarktkette Schlecker für Spielhallenbetreiber von Interesse. Ebenfalls mit in den Bebauungsplan eingeschlossen wurden zwei Gaststätten am Rande des Bereichs, da Gaststätten oftmals geeignete Räume für Spielhallen darstellen.

Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes wird in einem ersten Schritt der zentrale Versorgungsbereich Aldingens gesichert, indem die Nutzungen Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe und Wohnen durch die Festsetzung eines Mischgebietes zulässig und gleichzeitig die Nutzungen, die die positive Entwicklung in Frage stellen, wie Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden.
Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ durch den Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar notwendig. Zur Sicherung der Planung bereits während der Planungsphase ist im gleichen Zuge der Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich sinnvoll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ entspricht zum Großteil der Abgrenzung des im Vergnügungsstättenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereichs. Arrondierungen wurden unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte und der angrenzenden Bebauungspläne vorgenommen. Im Bereich der „Cannstatter Straße 15 und 17“ existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1975, der ein allgemeines Wohngebiet fest-

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
info@baldaufarchitekten.de
Telefon 07 11 967 87 - 0
Telefax 07 11 967 87 - 22
www.baldaufarchitekten.de

setzt. Da Vergnügungsstätten hier nicht und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind und somit kein Planungsbedürfnis besteht, wurde der Bereich des Bebauungsplans Cannstatter Straße 14/17 aus dem Geltungsbereich der Neuaufstellung ausgespart. Die Gaststätten Ludwigsburger Straße 2 und Christophstraße 1 wurden mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da wie oben erwähnt hier eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich wäre.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca.2,58 ha und entspricht dem räumlichen Geltungsbereich gem. Abgrenzungsplan vom 06.11.2012.

In einem zweiten Schritt wird dann untersucht, inwieweit durch die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans der Zentrale Versorgungsbereich Aldingens gestärkt werden kann, indem außerhalb des Versorgungsbereichs die Nutzungen ausgeschlossen werden, die sich auf die positive Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs schädlich auswirken.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet bildet der Ortskern des Ortsteils Aldingen. Da der Zweck des Bebauungsplans, nämlich der Schutz des Einzelhandels und des Stadtbildes sowie die Verhinderung von Trading-Down-Effekten eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist, wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca.2,46 ha. Da allein die Straßenfläche ca. 0,45 ha ausmacht liegt die zulässige Grundfläche auf jeden Fall unter 20 000 m² (Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB, im Bestand liegt die GRZ zwischen 0,6 und 0,8). Der Schwellenwert, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht, wird somit deutlich unterschritten.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Aufgestellt, C. Schäfer, 07.11.2012