



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Sitzungsvorlage Nr.

/ 2013

☒ öffentlich (ö)

☐ nichtöffentlich (nö)

Az.: 621.41

DikZ.: VL

Datum: 29.01.2013

Vorgang: 137/2012; 138/2012

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	21.2.2013		X		
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Gemeinderat	26.2.2013			X	

Beratungsgegenstand:

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

- **Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

- Dem Vorentwurf, Unterlagen Stand vom 21.02.2013 wird zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlicher Auslegung durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

☐ Gesetzliche/vertragliche Aufgabe

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

HHSt: **1.6100.601000**

	Ausgaben neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außerplanmäßige Ausgaben +; Minderausgaben -)	Einnahmen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	120.000 €	+	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+	€

Jährliche laufende Belastung (Folgekosten):

(einschl. kalkulatorischer Kosten abzgl. Folgeerträge und -einsparungen)

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben siehe Beschlussvorschlag oben!

Karl-Heinz Balzer
Erster Bürgermeister

Sachdarstellung / Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan wurde am 20.11.2012 gefasst und am 29.11.2012 im Amtsblatt der Stadt Remseck am Neckar bekannt gegeben. Am 20.11.2012 wurde zusätzlich eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans beschlossen.

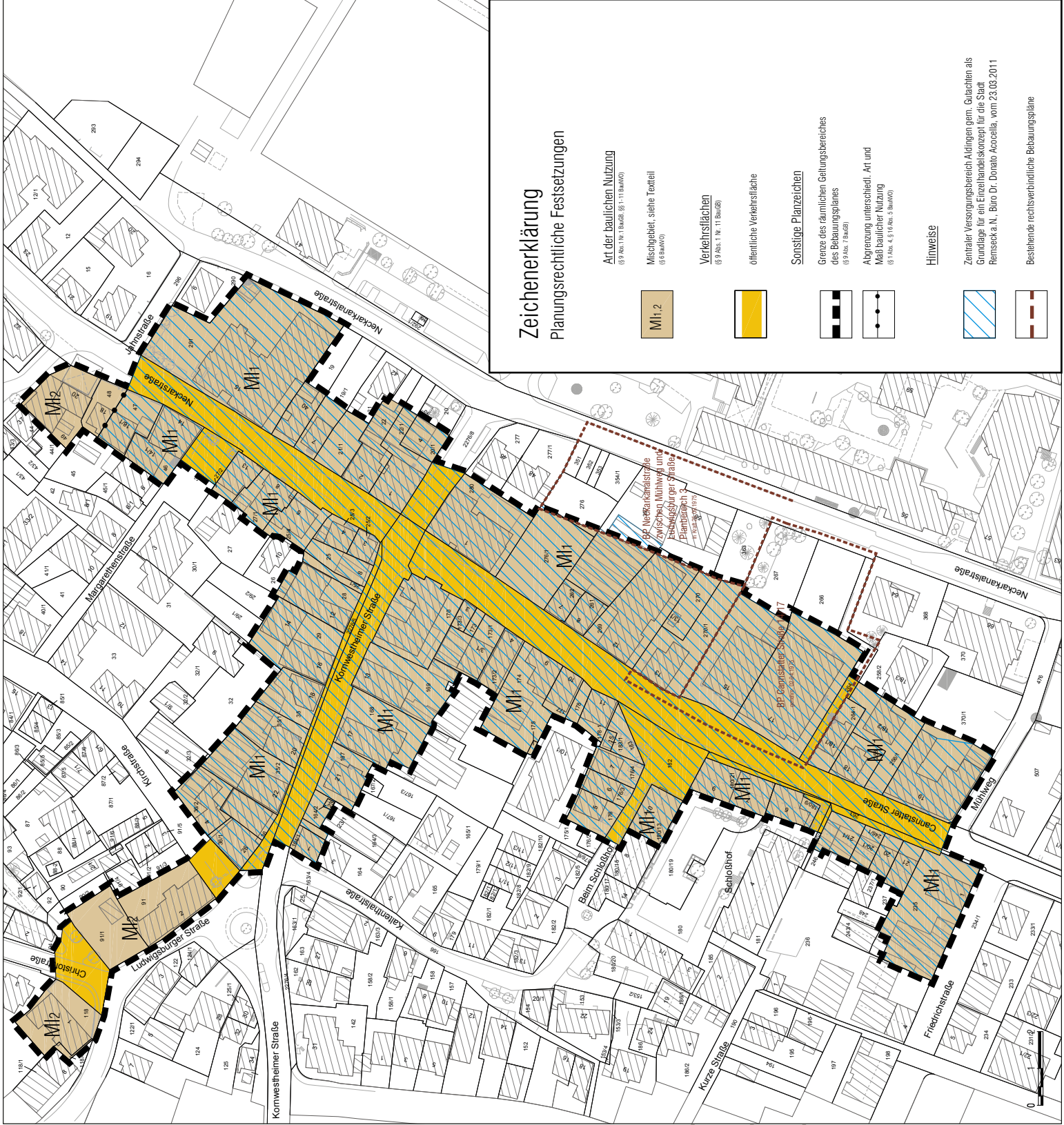
Als nächster Verfahrensschritt folgt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Als Grundlage für die Beteiligung dienen folgende vom Büro Prof. Baldauf, Stuttgart, gefertigten Unterlagen:

1. Lageplan, Vorentwurf, Stand vom 21.02.2013
2. Textteil, Vorentwurf, Stand vom 21.02.2013
3. Begründung, Vorentwurf, Stand vom 21.02.2013

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentliche Auslegung vom 11.03.2013 bis 12.04.2013 stattfinden. Parallel hierzu erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu nehmen. Der Entwurfsbeschluss soll voraussichtlich im Juni gefasst werden.

Die Verwaltung bittet, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.



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 Anlage 3 des Gesetzes zur Gleichung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom (BGBl. I S. 66).	
Planum vom 18.12.1999 (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 (Btl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (Btl. S. 416).	
Fläche:	2,86 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	9.7.2011 19.00h
20.11.2012	
Gründliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	25.11.2012
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:	
9.13.00h 27h 11.00h 9.13.00h 27h 9.13.00h 27h	
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
9.13.00h 27h 11.00h 9.13.00h 27h 9.13.00h 27h	
Öffentliche Auslegung des Planum:	
9.13.00h 27h 11.00h 9.13.00h 27h 9.13.00h 27h	
Bescheinigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:	
9.13.00h 27h 11.00h 9.13.00h 27h 9.13.00h 27h	
Satzungsbeschluss des Gemeinderats:	
9.10.00h 27h 11.00h 9.10.00h 27h	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauverordnungen:	
9.14.00h 1.7.1.00h 9.14.00h 1.7.1.00h 9.14.00h 1.7.1.00h	
Hiermit wird besätigt, dass dieser zuteilnehmende Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung):	
Remseck am Neckar, den	
Karl-Heinz-Bauer, Erster Bürgermeister	
Inhalt des Baugebietes:	
Inhalt des Baugebietes:	
Inhalt des Baugebietes:	
Inhalt des Baugebietes:	
Inhalt des Baugebietes:	



Stadt

Remseck am Neckar

Bebauungsplan

"Zentraler Versorgungsbereich Aldingen"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Vorentwurf vom 21.02.2013

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

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

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet, siehe Textteil
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

Hinweise



Zentraler Versorgungsbereich Aldingen gem. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck a.N., Büro Dr. Dorato Arcella, vom 23.03.2011



Bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

Stadt Remseck am Neckar

Bebauungsplan

„ZENTRALER VER- SORGUNGSBEREICH ALDINGEN“

Vorentwurf vom 21.02.2013

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

TEXTTEIL



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **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)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357). Zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,73).

3 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung
- Dr. Donato Acocella, Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Remseck am Neckar, 07.11.2012
- Dr. Donato Acocella, Gutachten als Grundlage für eine Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck a.N., 23.03.2011

4 **Geltungsbereich und Auswirkungen auf bestehende Pläne**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Durch den Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ treten alle in dessen Geltungsbereich bisher bestehenden textlichen und zeichnerisch dargestellten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen außer Kraft.

Alle sonstigen bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften gelten gleichermaßen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ fort.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB)

A1.1 MI 1– Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 sowie § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. A1.3,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahme zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. A1.3. (auch als Randsortimente)

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A1.2 MI 2– Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 sowie § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. A1.3,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahme zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. A1.3.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. A1.3.

A1.3 Sortimentenliste

Als nahversorgungs-, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gelten:

Tab. 5: Vorschlag für die "Remsecker Liste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien*, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	* Matratzen in Verbindung mit Betten in einem Möbelhaus sind als Möbel einzustufen, während sie in einem reinen Matratzengeschäft als Bettwaren einzustufen sind.
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör	

Quelle: Vorschlag auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung/ Erhebung Juli 2010

(aus „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ des Büros Dr. Donato Acocella, 23.03.2011, S. 95.)

B VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	25.11.2012
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Remseck am Neckar, den	
Karl-Heinz Balzer Erster Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

Stadt Remseck am Neckar

Bebauungsplan

„ZENTRALER VER- SORGUNGSBEREICH ALDINGEN“

Vorentwurf vom 21.02.2013

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Gutachten / Untersuchungen
- 6 Umweltbelange
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

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 als Grundlage für eine Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ des Büros Dr. Donato Acocella vom 23.03.2011 wird im Ortskern von Aldingen ein „Zentraler Versorgungsbereich“ abgegrenzt, der der Grund- und Nahversorgung der Einwohner des Ortsteils dient. Des Weiteren wird unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption im Gutachten vorgeschlagen, welche Sortimente zukünftig im Zentralen Versorgungsbereich zugelassen werden sollten. Das Einzelhandelskonzept wurde noch nicht vom Gemeinderat verabschiedet. Ziel des Bebauungsplans wird es jedoch auch sein, die Einzelhandelskonzeption entsprechend umzusetzen.

Im Vergnügungsstättengutachten 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 Vergnügungsstättengutachten 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 nordwestlichen Rand außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, da Gaststätten oftmals geeignete Räume für Spielhallen darstellen sowie die Gebäude Neckarstraße 18 und 20 nördlich an den Zentralen Versorgungsbereich angrenzend, da auch hier ein dringender Handlungsbedarf von Seiten des Gemeinderats gesehen wird.

Zur Umsetzung des Vergnügungsstätten- und des Einzelhandelskonzeptes 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 hat der Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar am 20.11.2012 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung bereits während der Planungsphase wurde im gleichen Zug der Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,86 ha und entspricht dem räumlichen Geltungsbereich gem. Abgrenzungsplan vom 16.11.2012.

Für den Bereich „Cannstatter Straße 15 und 17“ existiert ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahre 1975, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption wird durch den Bebauungsplan „Versorgungsbereich Aldingen“ die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich geändert.

In einem zweiten Schritt wird 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.

2 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). Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist gem. § 13a Abs. 1 Satz 3 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplan voraussichtlich versiegelt wird.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 2,86 ha. Da der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt, wird die voraussichtlich versiegelte Fläche für die Ermittlung zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich ist derzeit bereits vollständig überbaut. Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB, im Bestand liegt die GRZ zwischen 0,6 und 0,8. Ca. 0,65 ha sind öffentliche Verkehrsfläche. Das Mischgebiet wird ca. 2,21 ha umfassen. Selbst wenn die maximale GRZ von 0,8 angesetzt wird, liegt die voraussichtliche versiegelte Fläche somit unter 20.000 m². Der Schwellenwert, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht, wird somit 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. Gem. UVPG Anlage 1 Nr. 18.7.2 und 18.8 wird unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelung siehe oben der Größenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche, ab der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wäre, nicht überschritten.

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.

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird jedoch verzichtet.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 der großen Kreisstadt Remseck am Neckar ist das Planungsgebiet „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

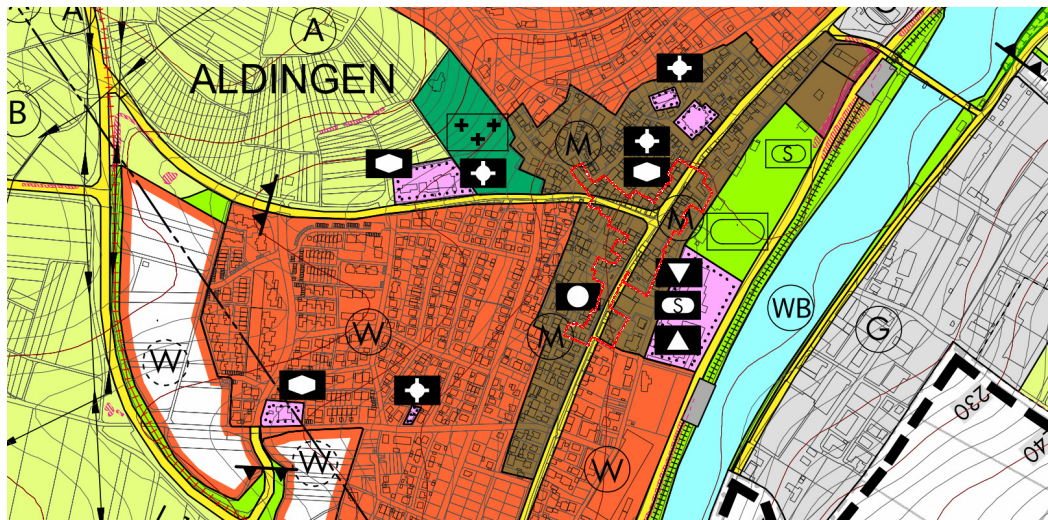


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 der großen Kreisstadt Remseck am Neckar mit Abgrenzung des Plangebietes

Es bestehen folgende Baulinienpläne:

- Baulinienfestlegung an der Cannstatter Straße (1956)
- Ortsbauplan Schlossgärten (1924)
- Baulinienplan „Ludwigsburger Steige“ (1911)
- Ortsbauplan „Mühlweg“ (1938)

Im Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan „Cannstatter Straße 14/17“ aus dem Jahre 1975, der für die Grundstücke 266 und 267 ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Westlich grenzt der Bebauungsplan „Neckarkanalstraße zwischen Mühlweg und Ludwigsburger Straße“ aus dem Jahre 1975, der ein Mischgebiet festsetzt, an.

Durch den Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ werden alle in dessen Geltungsbereich bisher bestehenden textlichen und zeichnerisch dargestellten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen des ungültig.

Alle sonstigen bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften gelten gleichermaßen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ fort.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst den Zentralen Versorgungsbereich gem. „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ des Büro Dr. Donato Acocella vom 13.03.2012. Dieser umfasst die Gebäude entlang der Cannstatter und der Neckarstraße von der Friedrichstraße und dem Mühlweg im Süden bis zur Jahnstraße im Norden, sowie die Gebäude Beim Schlosshof 10 und 5 – 7. Zusätzlich zu dem zentralen Versorgungsbereich gem. Gutachten wurden die Gebäude Ludwigstraße 2, Christophstraße 1 im Nordwesten und die Gebäude Neckarstraße 18 und 20 im Nordosten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Im Zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Aldingen sind laut Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella, Mai 2012 vorwiegend Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die den täglichen Bedarf decken. Aber auch ein Betrieb für den mittelfristigen und drei für den langfristigen Bedarf. Des Weiteren sind einige einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorhanden, sowie Dienstleistungen im medizinischen Bedarf und im Bereich von Wirtschaft und Recht, eine Bank und zwei Gastronomie. Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf eine Länge von ca. 325 m entlang der Cannstatter und Neckarstraße und entlang der Kornwestheimer Straße auf einer Länge von ca. 150 m.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs, angrenzend an den Versorgungsbereich befinden sich zwei Gebäude Ludwigsburger Straße 2 und Christofstraße 1 mit Gaststätten bzw. entsprechenden Räumlichkeiten.

In der näheren Umgebung ist vorwiegend Wohnnutzung vorhanden. Im Westen entlang der Neckarkanalstraße befinden sich öffentliche Einrichtungen, u.a. Grundschule, Werkrealschule, Gemeindehalle und Sporthalle. Auch im Norden im weiteren Verlauf der Neckarstraße sind öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Pflegeheim und Haus der Bürger) vorhanden. Im Osten zwischen der Ludwigsburger Steige und der Kornwestheimer Straße grenzen ein Friedhof und katholische Kirche mit Kindergarten an.

5 Gutachten / Untersuchungen

Einzelhandelsgutachten

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hat im Auftrag der Stadt Remseck am Neckar im März 2011 ein „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ vorgelegt.

In dem Gutachten wird der Stadt Remseck geraten, ein Einzelhandelskonzept aufzustellen, um „planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und der zentralen Versorgungsbereiche“ vorzugeben.

Im Gutachten wird ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Aldingen und für eine Sortimentsliste erarbeitet. „Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Remseck am Neckar flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von zumindest zentrenrelevantem Einzelhandel direkt bewertet werden: Es ist sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf 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 städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität des geplanten zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte", des zentralen Versorgungsbereichs Aldingen sowie der Ortskerne notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer, sind für eine positive Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche mit verantwortlich. (...)“ (Auszug aus der Zusammenfassung des Gutachtens Dr. Donato Acocella, 3/11, S. 123f)

Im Februar 2013 soll im Gemeinderat der Stadt Remseck ein Grundsatzbeschluss zum Einzelhandelskonzept gefasst werden. Danach soll das Konzept öffentlich ausgelegt werden, bevor es endgültig beschlossen wird.

Vergnügungsstättenkonzept

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hat im Auftrag der Stadt Remseck am Neckar im Mai 2012 ein Gewerbeflächenentwicklungs- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Remseck am Neckar erstellt. Im Gutachten wird das Störpotential von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen aufgezeigt sowie eine Standort- und Funktionsanalyse für die einzelnen Ortsteile und Gewerbegebiete von Remseck am Neckar erarbeitet. Als Ergebnis der Standort- und Funktionsanalyse stellt sich heraus, dass im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Schlossgartenwiesen die geringsten Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros zu erwarten sind. Für den Ortskern Aldingen sind laut Gutachten Spielhallen und Wettbüros im zentralen Versorgungsbereich nicht verträglich.

6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auswirkungen ergeben sich durch die Planung einzig auf den Menschen und seine Gesundheit. Durch den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros wird das vielfältige Störpotential (Lärm, Störung des Ortsbildes, Verdrängung des Einzelhandels ...) vermieden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung gesichert.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MI1- Mischgebiet

Zulässig sind alle Nutzungen, die dem Erhalt und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Aldingen dienen. Laut „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ des Büros Dr. Donato Acocella vom 23.03.2011 sind nahversorgungsrelevante Sortimente im Zentralen Versorgungsbereich Aldingen unter Beachtung einer standortgerechten Dimensionierung zulässig. Dies dient der wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung. Dies bedeutet auch, dass Lebensmittelbetriebe wenn sie standortgerecht dimensioniert sind, auch oberhalb der Großflächigkeit zulässig sein können (Acocella, 3/11, S. 97).

Auch die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel entspricht der vom Gutachter vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeption. Danach ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel überall dort wo Einzelhandel zulässig ist grundsätzlich möglich.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, sofern durch ein Gutachten belegt wird, dass durch das Sortimentsangebot keine schädlichen Auswirkungen auf die „Neue Mitte“ entstehen. Diese Festsetzung basiert auf der Einzelhandelskonzeption des Büros Dr. Donato Acocella vom 23.03.2011, in der vorgeschlagen wird, dass zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich „Neue Mitte“ zugelassen werden sollen, um mit dem zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" in Remseck am Neckar ein zentraler Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion zu schaffen. Das Gutachten berücksichtigt hierbei die derzeitigen gravierenden Fehlallokationen zentrenrelevanter Sortimente in der Gesamtstadt Remseck am Neckar sowie die geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Aldingen. Um dennoch der Funktionalität eines Zentralen Versorgungsbereichs

gerecht zu werden (Ein zentraler Versorgungsbereich setzt ein Warenangebot voraus, das den kurzfristigen Bedarf und Teile des mittelfristigen Bedarfs abdeckt (vgl. VGH Mannheim, U.v. 20.04.2012, 8 S 198/11)) sind die zentrenrelevanten Sortimente nur zulässig, wenn die „Neue Mitte“ dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der zentrale Versorgungsbereich Aldingen soll weiterhin vor allem Grundversorgungsfunktion, insbesondere für die Einwohner des Ortsteils Aldingen, wahrnehmen.

Ausgeschlossen werden Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen da sie an dieser Stelle des Stadtgebietes städtebaulich nicht gewünscht sind. Sie unterstützen nicht die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereich und konkurrieren im Gegenteil durch ihre flächenintensive Ausdehnung mit anderen Nutzungen, die zur Unterstützung der Grundversorgung beitragen.

Laut Vergnügungsstättenkonzept des Büros Dr. Donato Acocella vom Mai 2012 sind Spielhallen und Wettbüros im Zentralen Versorgungsbereich Aldingen nicht verträglich. Derzeit sind noch keine derartigen Betriebe vorhanden. Eine Ansiedlung hätte eine Störung des Wohnens und des Ortsbilds sowie eine Verdrängung des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbe zur Folge. Der Ortskern hat zudem eine geringe Zentralität, da er nur Nahversorgungsfunktionen übernimmt und von geringer Größe ist.

Des Weiteren ist laut Gutachten durch Spielhallen und Wettbüros generell folgendes Störpotential zu erwarten:

- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben,
- Trading-Down-Effekte,
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüge,
- Flächenverbrauch,
- Lärm (bspw. durch längere Öffnungszeiten und An- und Abfahrten),
- Störung des Ortsbilds,
- Imageverlust,
-

Da sonstige Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Tanzbars und Nachlokale) ähnliche Störpotentiale und somit negative Folgewirkungen für die Umgebung hervorrufen können, werden Vergnügungsstätten im Allgemeinen ausgeschlossen.

A1.2 MI2- Mischgebiet

Die als MI 2 gekennzeichneten Bereiche gehören nicht zum zentralen Versorgungsbereich Aldingen. Sie grenzen unmittelbar an und sind durch die Lage im Ortsbereich ebenfalls einer gemischten Nutzung zuzuordnen. Die Festsetzungen sollen dazu dienen, dass keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs eintritt, dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten ebenfalls in jedem Fall auszuschließen sind und dass Einzelhandelbetriebe soweit sie den Versorgungsbereich schwächen oder beeinträchtigen ebenfalls nicht zulässig sein dürfen.

Der Festsetzungskatalog ohne die Festsetzungen zum Einzelhandel ist daher mit dem des MI 1 identisch (auf die Begründung wird verwiesen). Die Festsetzungen zum Einzelhandel entsprechend den Vorschlägen des Gutachtens. Den nahver-

sorgungsrelevanten Einzelhandel als nur ausnahmsweise zulässig zu erklären entspricht der gutachterlichen Empfehlung des Büros Acocella an sonstigen integrierten Standorten nahversorgungsrelevante Einzelhandel nur zuzulassen, „sofern der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d.h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient, und eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im entsprechenden Sortiment zu erwarten ist.“

Ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im MI 2 ist demnach nur zulässig, soweit er die obigen Anforderungen erfüllt und wenn er gutachterlich belegt, dass die Ansiedlung im MI1 nicht möglich ist und dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Betrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, entspricht dem Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.

A1.3 Sortimentsliste

Die Sortimentsliste entspricht dem Vorschlag im „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ des Büros Dr. Donato Acocella vom 23.03.2011 (Acocella, 3/11, S. 95). Sie wird entsprechend des noch ausstehenden Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Remseck am Neckar über das Einzelhandelskonzept ggf. bis zur Offenlage aktualisiert.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns Aldingen gelenkt, so dass er auch weiterhin seine heutigen Funktionen vor allem die der Nahversorgung der Bevölkerung wahrnehmen kann.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Remseck am Neckar, den

.....

Karl-Heinz Balzer
Erster Bürgermeister