Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Sitzungsvorlage Nr. 76 / 2013

☒ öffentlich (ö)

☐ nichtöffentlich (nö)

Az.: 621.41 DikZ.: VL Datum: 2.6.2013

Vorgang: 137/2012; 138/2012; 18/2013

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	11.6.2013		**X**		
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Gemeinderat	18.6.2013			**X**	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen" im Ortsteil Aldingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nachdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen Stellungnahmen wie unter Anlage 1 dieser Vorlage behandelt.

2. Der Entwurf des o.g. Bebauungsplans mit Stand vom 11.06.2013 wird gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 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	**€**	**€**	**+ €**	**€**
davon im lfd. Haushaltsjahr	**€**	**120.000 €**	**+ €**	**€**

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

Anzahl Seiten: 2

Sachdarstellung / Begründung:

Vom 11.03.2013 bis 12.04.2013 wurde 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 durchgeführt.

Die öffentlichen und privaten Belange aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jeweils gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen in Anlage 1 aufgeführt.

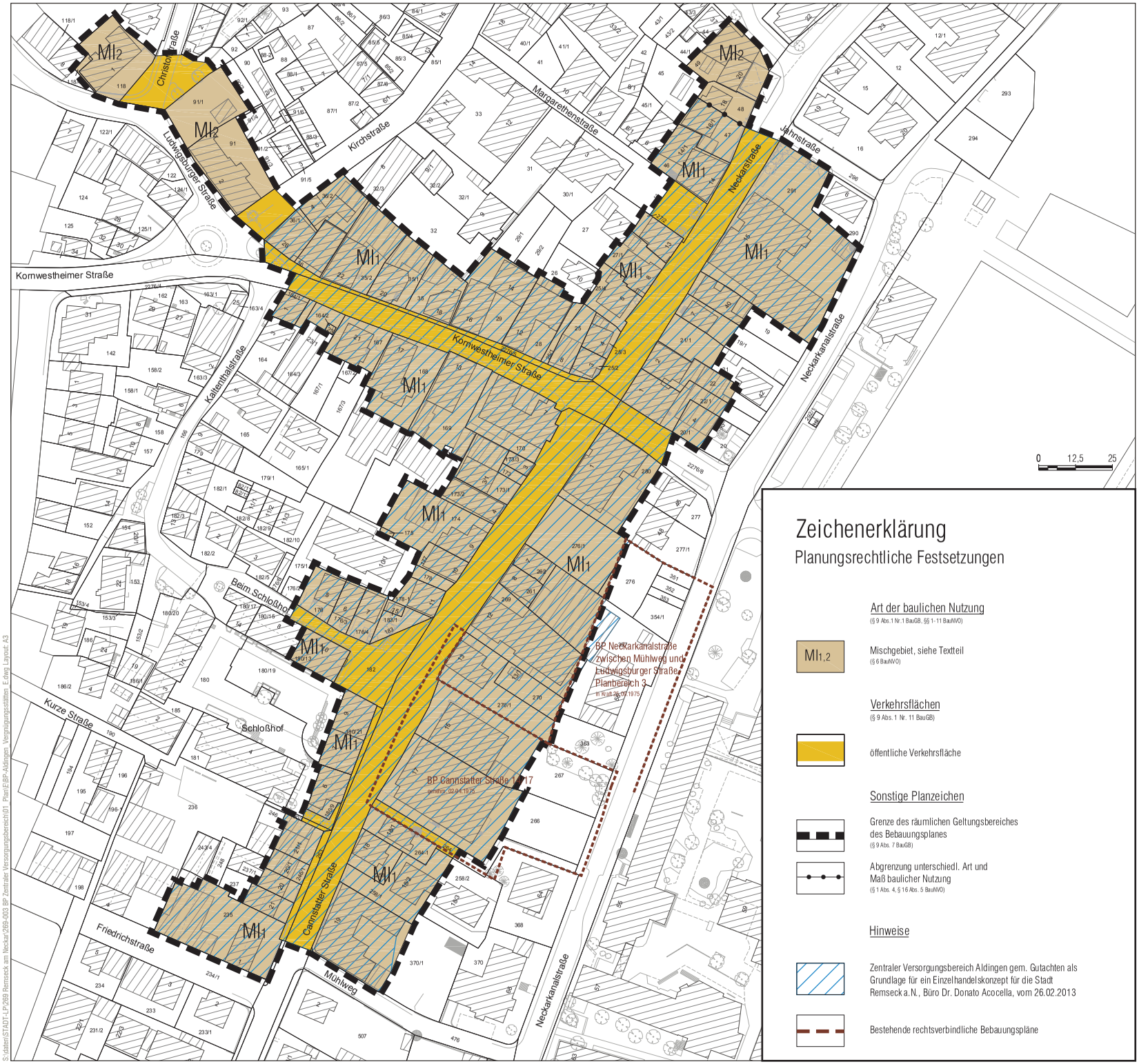
Folgende Punkte wurden gegenüber dem Vorentwurf geändert:

Im Textteil wurde das Kapitel B „Geologie“ eingefügt.
In der Begründung wurde bei A 1.1. im ersten Abschnitt der Zusatz in Klammer, „Acocella, 2/13, S. 97, Bestätigung durch Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 08.04.2013“ sowie die Anregung des Regierungspräsidiums bzgl. Agglomeration als dritter Abschnitt hinzugefügt.

Als Grundlage für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB dienen folgende vom Büro Prof. Baldauf, Stuttgart, gefertigten Unterlagen, welche dieser Sitzungsvorlage beiliegen:
1. Lageplan, Entwurf, Stand vom 11.06.2013
2. Textteil, Entwurf, Stand vom 11.06.2013
3. Begründung, Entwurf, Stand vom 11.06.2013
4. Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung, Stand vom 11.06.2013

Der Entwurf soll im Zeitraum vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 öffentlich ausgelegt werden. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich im September 2013 im Gemeinderat gefasst werden.

Die Verwaltung bittet, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI1,2 — Mischgebiet, siehe Textteil
(§ 6 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

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

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

Hinweise

Zentraler Versorgungsbereich Aldingen gem. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck a.N., Büro Dr. Donato Acocella, vom 26.02.2013

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:	2,86 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	20.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	25.11.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit /Planeinsichtnahme: § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauBG	11.03.2013 - 12.04.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 05.03.2013
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). Remseck am Neckar, den	.....
Karl-Heinz Balzer, Erster 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

Entwurf vom 11.06.2013

76/2013

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\EBP-Aldingen_Vergnügungsstätten_E.dwg Layout: A3

Stadt Remseck am Neckar

Bebauungsplan

„ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALDINGEN“

Entwurf vom 11.06.2013

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

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 (Baunutzungs-verordnung - 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 Anlagen des Bebauungsplans

- 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., 26.02.2013

3 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,

Ausnahmsweise 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,

Ausnahmsweise 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 Sortimentsliste

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, 26.02.2013, S. 95.)

B HINWEISE

Geologie

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die teilweise von Junger Talfüllung und / oder Löß oder Lößlehm mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmerfüllte Spalten), die aus dem Oberen Muschelkalk in die quartären Deckschichten hochbrechen, und kleinräumig unterschiedlichen Setzungsverhältnisse sind nicht grundsätzlich auszuschließen. In Teilbereichen könnte ein bauwerksrelevanter Grundwasserflurabstand vorliegen.

Für eventuelle Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 20.11.2012
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 25.11.2012
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 11.03.2013 bis 12.04.2013
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 05.03.2013
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Remseck am Neckar, den .....

Karl-Heinz Balzer
Erster Bürgermeister

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

Stadt Remseck am Neckar

Bebauungsplan

„ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALDINGEN“

Entwurf vom 11.06.2013

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

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 26.02.2013 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.
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.

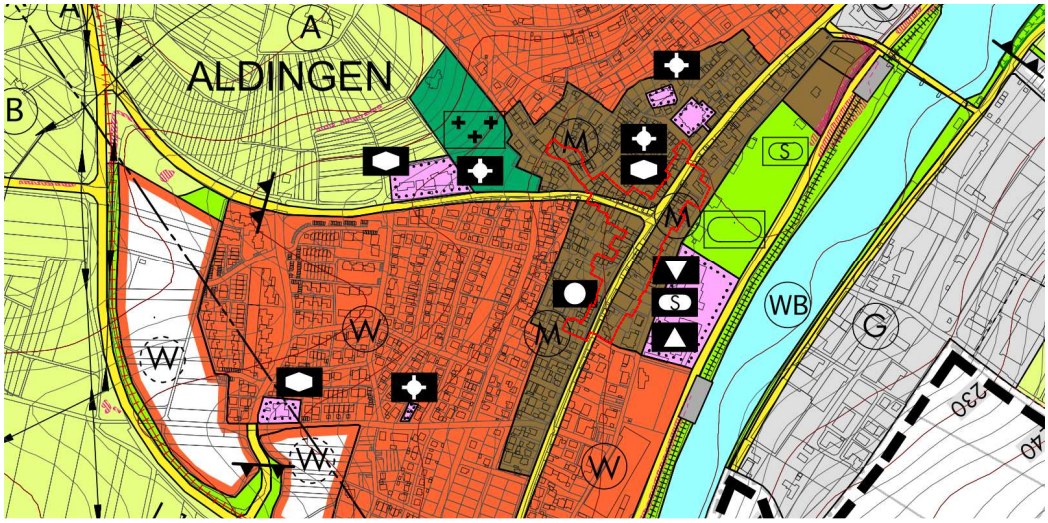


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 der großen Kreisstadt Remseck am Neckar mit Abgrenzung des Plangebietes

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 26.02.2013. 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 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 Gastronomien. 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 ein „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“, Lörrach 26.02.2013 erarbeitet.

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 Versorgungsbereiche 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. Ein ausführlicher Bericht liegt mit dem „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ vom 07.11.2012 vor. 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 26.02.2013 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, 2/13, S. 97, Bestätigung durch Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 08.04.2013).
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 26.02.2013, 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 Versorgungsbereich

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.

Agglomerationen, also die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, sind nach PS. 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan in Stadt- und Ortskernen grundsätzlich erwünscht. Bei der Neuansiedlung oder Erweiterung ist jedoch auch in den Ortskeren zu beachten, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die örtliche Nahversorgung in benachbarten Kommunen oder die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne benachbarter Zentraler Orte entsteht.

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 November 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 nahversorgungsrelevanten 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 MI 1 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 26.02.2013 (Acocella, 2/13, 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

ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 11.06.2013

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

Frühzeitigen Beteiligung vom 11.03.2013 bis 12.04.2013
(gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALDINGEN“,

Vorentwurf vom: 21.02.2013

der Stadt Remseck am Neckar

76/2013

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Angeschrieben wurden	Antwort
1	Regierungspräsidium Stuttgart – Höhere Raumordnungsbehörde	**Ja**
2	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg	**Ja**
3	Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Bauleitplanung	**Ja**
4	Verband Region Stuttgart	**Ja**
5	Handwerkskammer Stuttgart	**Ja**
6	Industrie- und Handelskammer – Bezirkskammer Ludwigsburg	
7	Kabel Baden-Württemberg	
8	Süwag Energie – Niederlassung Süd, durch Syna GmbH	**Ja**
9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – PTI 21 / Produktionsmanagement	**Ja**
10	Polizeidirektion Ludwigsburg – Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr	**Ja**

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1	Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart Stuttgart 08.04.2013 Name Samuel Thomann Durchwahl 0711 904-12104 Aktenzeichen 21-24342/ LB Remseck (Bitte bei Antwort angeben) Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart per Email Bebauungsplan "Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Scoping § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Hinsichtlich des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ bestehen grundsätzlich keine raumordnerischen Bedenken. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise. Aus raumordnerischer Sicht wird die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs begrüßt. Zu dem „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“ des Büros Dr. Donato Acocella vom 16.02.2013 ergeht eine gesonderte Stellungnahme. Die in der Sortimentsliste, Gliederungspunkt A1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen, ist aus raumordnerischer Sicht nicht zu beanstanden.	Kenntnisnahme	76/2013

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 1	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (PS 3.3.7 (Z) des LEP 2002). Abweichend hiervon lässt PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zu, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Zutreffend ist daher die in der Begründung zu Gliederungspunkt A1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, S. 8 der Begründung des Vorentwurfs, enthaltene Aussage, dass Betriebe, die der wohnortnahen Grundversorgung dienen unter Umständen auch mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² in Remseck am Neckar zulässig sein können. Auf die Regelung zu Agglomerationen, also der räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan wird hingewiesen. Grundsätzlich sind nach der Begründung zu PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Einzelhandelsagglomerationen in Stadt- bzw. Ortskernen raumordnerisch erwünscht. Bei der Neuansiedlung oder Erweiterung ist jedoch auch in den Ortskernen zu beachten, dass keine schädliche Auswirkungen auf die örtliche Nahversorgung in benachbarten Kommunen oder die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne benachbarter Zentraler Orte entsteht. **Hinweis**: Die Denkmalpflege meldet Fehlanzeige. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen. Mit freundlichen Grüßen gez. Samuel Thomann	Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung Kap. 7 zu A 1.1 aufgenommen. Kenntnisnahme Eine Mehrfertigung wird dem Regierungspräsidium zur Verfügung gestellt.	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
2	**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG** LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029 eingegangen 10. April 2013 gerd baldauf baldauf architekten und stadtplaner gmbh Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Freiburg i. Br., 08.04.13 Durchwahl (0761) 208-3044 Name: Frau Koschel Aktenzeichen: 2511 // 13-02022 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **A Allgemeine Angaben** **Bebauungsplan "Zentraler Versorgungsbereich Aldingen", Stadt Remseck am Neckar, Teilort Aldingen, Lkr. Ludwigsburg (TK 25: 7121 Stuttgart-Nordost); hier: Frühzeitige Unterrichtung** Ihr Schreiben vom 05.03.2013 Anhörungsfrist 12.04.2013 **B Stellungnahme** Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 2	**3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken** **Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalkes, die teilweise von Junger Talfüllung und/oder Löß oder Lößlehm mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (z. B. Erdfälle, offene oder lehmerfüllte Spalten), die aus dem Oberen Muschelkalk in die quartären Deckschichten hochbrechen, und kleinräumig unterschiedliche Setzungsverhältnisse sind nicht gänzlich auszuschließen. In Teilbereichen könnte ein bauwerksrelevanter Grundwasserflurabstand vorliegen. Für eventuelle Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.	Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.	Berücksichtigung
	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	
	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	
	Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	
	Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme	
	Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Laut Geotopkataster ist im Bereich des Bebauungsplans kein geschütztes Geotop vorhanden.	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 2	**Allgemeine Hinweise** Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen. Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung. A. Koschel Anke Koschel Dipl.-Ing. (FH)	Kenntnisnahme	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4	Verband Region Stutt Körpersc des öffer eingegangen 19. April 2013 gerd baldauf Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart An Baldauf Architekten / Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Stuttgart, den 18. April 2013 Ansprechpartner/in: Herr Wiemann Telefon: +49 (0)7 11 / 2 27 59 – 37 E-Mail: wiemann@region-stuttgart.org Aktenzeichen: Remeck_Versorgungsber-Aldingen **Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“** **Große Kreisstadt Remseck am Neckar; Ihr Schreiben vom 05.03.2013** Sehr geehrte Damen und Herren, der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich in seiner Sitzung am 17.04.2013 mit dem o.g. Bebauungsplanentwurf befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen: „Dem Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.“ Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde: „Die Stadt Remseck am Neckar hat gemäß Landesentwicklungs- und Regionalplan keine zentralörtliche Funktion. Einzelhandelsgroßprojekte sind daher nur ausnahmsweise im Rahmen der Sicherung der Grundversorgung zulässig. Mit der vorgesehenen Festsetzung von Mischgebieten werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen zunächst ausschließlich auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe beschränkt. Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente werden zudem auf den zentralen Versorgungsbereich beschränkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen damit im Einklang mit regionalplanerischen Vorgaben.“ Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens und die gewährte Fristverlängerung. Mit freundlichem Gruß Wiemann Kronenstr 70174 St Hauptbah Telefon + Telefax + E-Mail/Int info@regi www.regi Verbands Thomas Regionalk Jeannette Bankverb Baden-W Bankleitz Kontonun IBAN: DE28 60	Kenntnisnahme	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
5	Handwerkskammer Region Stuttgart Handwerkskammer Region Stuttgart · Postfach 102155 · 70017 Stuttgart Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Christiane Schäfer Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart **Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“, Große Kreisstadt Remseck am Neckar** 9. März 2013 Ihr Zeichen: CS Unser Zeichen: 2.1-Pe/Ke Ansprechpartner: Dietrich Pelka Telefon 0711 1657-223 Telefax 0711 1657-873 dietrich.pelka@hwk-stuttgar Sehr geehrte Frau Schäfer, zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen. Freundliche Grüße Dietrich Pelka Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart info@hwk-stuttgart.de www.hwk-stuttgart.de Präsident: Rainer Reichhold Hauptgeschäftsführer: Claus Munkwitz	Kenntnisnahme	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
8	Seite 1 von 1 eingegangen 14. März 2013 gerd baldauf syna Syna GmbH • Ludwigshafener Straße 4 • 65929 Frankfurt am Main Baldauf Architekten Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart **Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:** Syna GmbH An der Mundelsheimer Straße 74385 Pleidelsheim Leitungsrechte Kontakt: Matthias Fas Telefon: (0 71 44) 2 66-1 62 Telefax: (0 71 44) 2 66-1 06 E-Mail: matthias.fas@syna.de Pleidelsheim, 12. März 2013 **Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ in Remseck a.N.** **Ihr Schreiben: CS vom 05.03.2013** Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen. Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen, da sich dieser Bereich außerhalb unseres Netzgebietes befindet. Mit freundlichen Grüßen **Syna GmbH** i.V. i.A. Syna GmbH Ludwigshafener Straß 65929 Frankfurt am M T +49 (0) 69 3107 - 1 F +49 (0) 69 3107 - 1 I www.syna.de Aufsichtsratsvorsitzer Dr. jur. Knut Zschiedri Geschäftsführer: Michael Roth (Sprecher)	Kenntnisnahme	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
9	[redacted] Deutsche Telekom Technik GmbH Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn **baldauf architekten und stadtplaner gmbh** Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Ihr Schreiben vom 05.03.2013 PTI 21 PB2 Eckhard Kümmerle, E-Mail: ti-nl-sw-pti-21.bauleitplanungen@telekom.de +49 7131 66 6553 10.04.2013 Bebauungsplanverfahren "Zentraler Versorgungsbereich Aldingen" in Remseck am Neckar Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Einwände, Anregungen oder Bedenken haben wir hierzu nicht. Unsere Interessen werden davon nicht berührt. Wir möchten am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt werden. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren. Mit freundlichen Grüßen i. V. Helga Siller i. A. Eckhard Kümmerle	Kenntisnahme	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
10	LANDRATSAMT LUDWIGSBURG Kreishaus Hindenburgstraße 40 Ludwigsburg Telefon 07141 144-0 Telefax 07141 144--2790 Internet: www.Landkreis-Ludwigsburg.d Fachbereich Infrastruktur und Katastrophensch Auskunft erteilt Frau Emmerling Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg eingegangen 02. April 2013 baldauf Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart Unser Zeichen 21-621.41/Em · Ihr Zeichen · Ihre Nachricht vom 05.03.2013 · Durchwahl 144-2419 · Zimmer-Nr. 490 · Datum 28. März 2013 E-Mail: Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de **Bebauungsplanverfahren „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“, Stadt Remseck am Neckar** Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem beabsichtigten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut und die Aufstellung des Bebauungsplans für zwei Mischg biete fügt sich in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in die vorhandene Bebauung ein. Den Anforc rungen des § 50 BImSchG wird mit der Planung Rechnung getragen. Gegen den geplanten Bebauungsplan gibt es keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Emmerling	Kenntnisnahme	