

**Federführung:** Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung

**Datum:** 11.10.2021

**Verfasser/in:** Birgit Kieselmann

**Az:** 621.41

**Vorgang:**

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	19.10.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.10.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan "Schloßgartenwiesen - 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Schloßgartenwiesen - 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) gemäß dem beigefügten Lageplan zur Abgrenzung vom 26.10.2021.

**Finanzielle Auswirkungen:**  ja  nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto: **51.10.0200-42719000**

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	<b>315.000 €</b>	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	<b>315.000 €</b>	+ €	€

**Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!**

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**  ja  nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schloßgartenwiesen“, in Kraft getreten am 16.01.1975. Dieser Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Industriegebiet fest, trifft jedoch keine Aussagen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder Vergnügungsstätten. Auch die anderen Regelungen im Bebauungsplan sind zu offen und weit gefasst, um eine qualitative Entwicklung eines Gewerbegebietes in ausreichendem Maße zu steuern.

## **Aufstellungsbeschluss**

### a) Anlass der Planung

Das Gebiet ist zwar bereits vollständig bebaut, jedoch trifft der Bebauungsplan keine ausreichenden Regelungen, die bei Nutzungsänderungen und Neubebauung der Grundstücke greifen. So haben sich in der Vergangenheit unter anderem bereits einige Einzelhandelsbetriebe dort angesiedelt, wodurch eine Agglomeration der Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Regionalplanung entstanden ist – die verschiedenen Betriebe stehen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Eine wichtige Rahmenbedingung für die Einzelhandelsentwicklungspolitik in Remseck am Neckar stellt die regionalplanerische Einstufung dar: landes- und regionalplanerisch ist Remseck am Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, so dass ihre einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sehen ist.

Die regionalplanerischen Ziele bzw. Vorgaben hinsichtlich des Einzelhandels sind am Standort Hochberg bereits ausgeschöpft, eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente ist dort nicht möglich. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan diesbezüglich keinerlei Regelungen enthält, ist dieser letztlich zwingend zu ändern, um bestehende Einzelhandelsnutzungen zu sichern, die künftige Nutzungsentwicklung im Plangebiet zu steuern und die Zielvorgaben der Raumplanung zu beachten.

### b) Ziele und Zwecke der Planung

Für den Planbereich liegt nun aktuell eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Fachmarktes für Drogerie-Artikel mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> vor. Da diese nicht mit den regionalplanerischen Zielsetzungen für den vorliegenden Planbereich des bestehenden Gewerbegebiets der Stadt Remseck am Neckar übereinstimmt, muss diese Bauvoranfrage allein schon deshalb abgelehnt werden. Der Bebauungsplan ist zu ändern und eine Veränderungssperre ist für den Planbereich zu beschließen, da auch mit weiteren Anfragen zu rechnen ist.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet sollen weiterhin ermöglicht und gesichert werden. Künftige Nutzungsänderungen sollen planungsrechtlich gesteuert werden.

Die geplante Neuregelung, bzw. die Beschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels, erfolgt in Absprache und nach den Vorgaben der Regionalplanung und dient dem Schutz und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Ortslagen der einzelnen Stadtteile.

Neben der aktiven Steuerung von Einzelhandelsbetrieben, sollen mit der Bebauungsplanänderung auch Vergnügungsstätten baurechtlich geregelt werden. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen sollen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorbehalten werden und somit zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Gewerbegebiets und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Für die Neuregelung der Entwicklung im Gebiet „Schloßgartenwiesen“ ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung notwendig. Der Bebauungsplan „Schloßgartenwiesen – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg hat eine Fläche von 11,07 ha.

### c) Weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Verwaltung ortsüblich bekannt gemacht. Im weiteren Planungsverlauf werden zunächst die bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet aufgenommen und analysiert, um auf dieser Basis eine Konzeption der gewünschten künftigen Nutzung im Plangebiet zu entwickeln. Dabei liefert ein Einzelhandelsgutachten wichtige Bausteine. Das bestehende Einzelhandelskonzept von 2013 wird derzeit bereits fortgeschrieben und auf die neuen Gegebenheiten und Planungsabsichten in der Stadt Remseck am Neckar angepasst. Die gewünschte planungsrechtliche Steuerung soll dann in einem Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet werden, mit diesem dann die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung unterrichtet werden soll. Anschließend wird nach erfolgter Aufbereitung der eingegangenen Anregungen der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und dieser dann nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat in die Offenlage gebracht. Abschließend erfolgt der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und die ortsübliche Bekanntmachung zur Erlangung der Rechtskraft.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan zur Abgrenzung "Schloßgartenwiesen - 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg vom 26.10.2021



LEGENDE  
 Abgrenzung Plangebiet  
 Fläche ca. 11,07 ha



Bebauungsplan  
**Schloßgartenwiesen**  
**1. Änderung**  
 Stadtteil Hochberg  
**Lageplan zur**  
**Abgrenzung**  
 vom 26.10.2021  
 Maßstab 1 : 2.000

Planverfasser:  
 Stadt Remseck am Neckar  
 Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung  
 Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar  
 Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de