



**Remseck am Neckar**  
Große Kreisstadt

Bebauungsplan

# Gewerbegebiet am Neckar

- 1. Änderung

Stadtteil Aldingen

## BEGRÜNDUNG

Erneuter Entwurf vom 28.03.2023  
im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB



## 1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Oktober 2022 wurde vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar die Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts beschlossen. Anlass für diese Fortschreibung des seit 2012 vorliegenden Vergnügungsstättenkonzepts ist zum einen das Auslaufen bestehender Genehmigungen, zum anderen eine veränderte Rechtslage, sowie neue zu berücksichtigende städtebauliche Schwerpunkte in der Stadt Remseck am Neckar. Die neue Konzeption soll nun sukzessive in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden häufig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen Trading-Down-Prozess gewertet. Um entsprechende negative Effekte auf bestimmte Stadtbereiche zu vermeiden ist eine räumliche Steuerung und Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, basierend auf einer plausiblen Konzeption notwendig.

Da ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet rechtlich nicht zulässig ist, müssen Gebiete ausgewiesen werden, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Zu diesen Gebieten gehört der Gewerbestandort Aldingen „Gewerbegebiet am Neckar“, da hier nur geringe Auswirkungen durch Vergnügungsstätten zu erwarten sind und sich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen lässt.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption für Remseck am Neckar in verbindliches Recht umzusetzen und entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das vorliegenden Plangebiet treffen zu können. Diese Bebauungsplanänderung stellt ein (1) Baustein zur Steuerung der Vergnügungsstätten und zur Umsetzung der Konzeption für das Stadtgebiet Remseck am Neckar dar.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am 29.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar - 1. Änderung“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss umfasste das gesamte bestehende Plangebiet „Gewerbegebiet am Neckar“ mit einer Fläche von 20,20 ha. Als Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlage wurde der südliche Planbereich jedoch aus dem Änderungsgeltungsbereich herausgenommen. Die Änderungen zu Vergnügungsstätten beziehen sich lediglich auf den nordwestlichen Planbereich, nördlich der vorhandenen Oeffinger Straße mit einer Größe von ca. 12,46 ha.

## 2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:



## 2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB

### Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 BauGB

*Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.*

Das Plangebiet umfasst die bestehende, bereits vollständig aufgesiedelte Gewerbefläche im Gewerbegebiet am Neckar. Die städtebaurechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben beurteilt sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar“ rechtsverbindlich seit dem 06.03.2014. Nun werden lediglich gem. § 9 Abs. 2b Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen, als Konsequenz zur Umsetzung des am 25.10.2022 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts für das Stadtgebiet Remseck am Neckar.

**Somit kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden.**

### Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

*Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.*

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird, das Gebiet bereits vollständig aufgesiedelt ist und sich der Bebauungsplan auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten beschränkt.

### Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB

*Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen oder das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.*

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Remseck am Neckar liegt das Plangebiet nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, wird aller Voraussicht nach kein neuer Sachverhalt gegenüber Störfallbetrieben ausgelöst.

**➔ Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann daher angewandt werden.**



## 2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

*Es kann nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.*

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

## 3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 3.1 Regionalplan

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

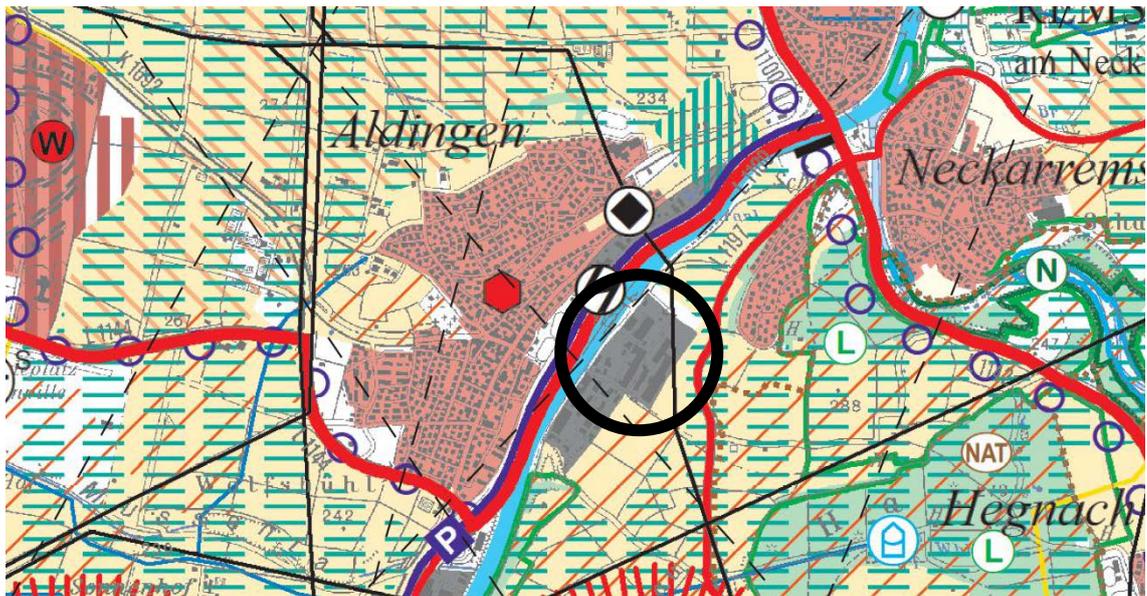


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in **schwarz**

### 3.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist das Planungsgebiet „Gewerbegebiet am Neckar, 1. Änderung“ als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

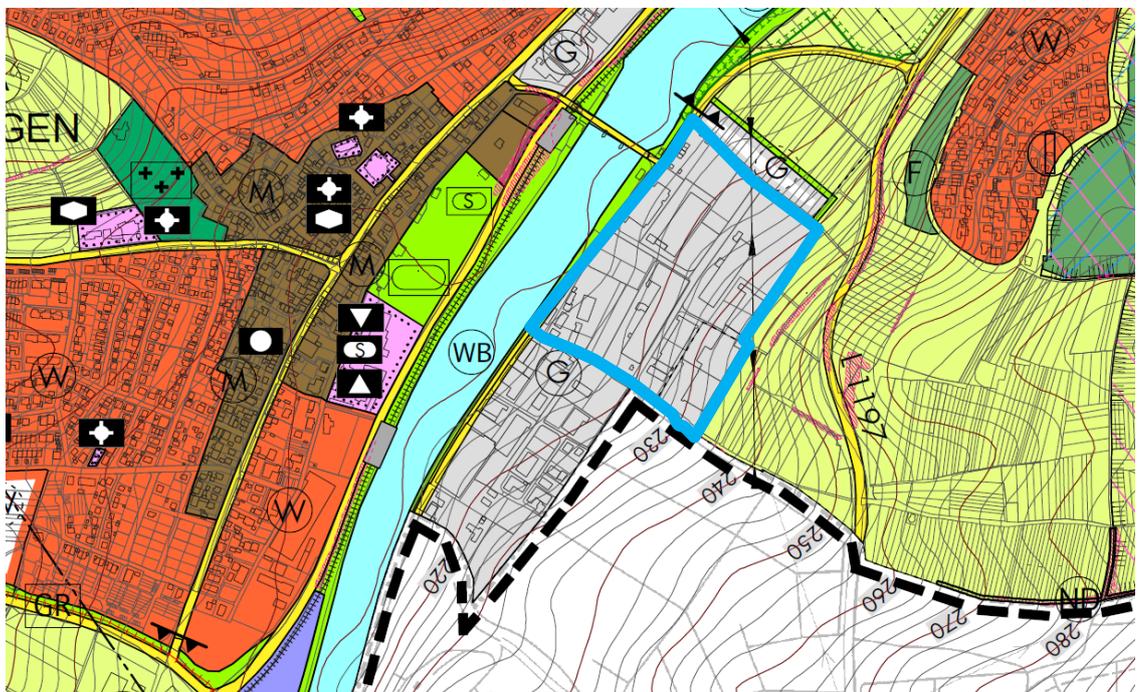


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

### 3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (wie z.B. Biotope, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete) sowie Flächen des Biotopverbunds.

Für das Plangebiet bestehen keine Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sowie keine Überschwemmungsgebiete.

### 3.4 Benachbartes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Neckar“, rechtsverbindlich seit dem 06.03.2014. Unmittelbar Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan „Erlenrainweg - 1. Planungsabschnitt“ (rechtsverbindlich seit dem 30.07.2015) sowie der sich in der Aufstellung befindende Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenrainweg - 2. Planungsabschnitt“ (Aufstellungsbeschluss gefasst am 26.07.2022).

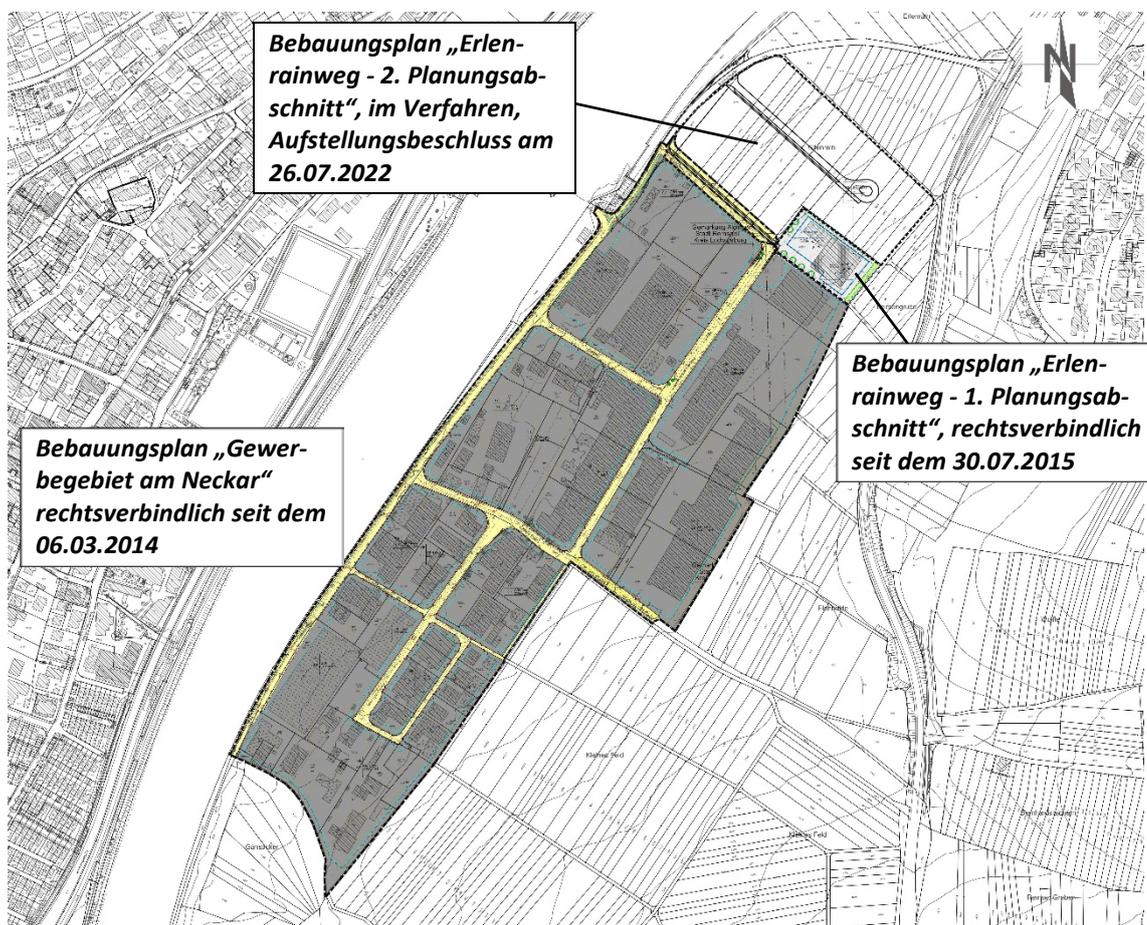


Abbildung 2: Angrenzende Bebauungspläne

### 3.5 Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss umfasste das gesamte bestehende Plangebiet „Gewerbegebiet am Neckar“ rechtsverbindlich seit dem 06.03.2014 mit einer Fläche von 20,20 ha. Als Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlage wurde der südliche Planbereich jedoch aus dem Änderungsgeltungsbereich



herausgenommen. Die Änderungen zu Vergnügungsstätten beziehen sich lediglich auf den nordwestlichen Planbereich, nördlich der vorhandenen Oeffinger Straße mit einer Größe von ca. **12,46 ha**.

Die benachbarten Flächen sind, bis auf eine Teilfläche am nordöstlichen Rand, dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen.

Nordwestlich schließt sich der Neckar als Bundeswasserstraße an. Im Süden und Südosten schließt sich unüberplanter Außenbereich der Stadt Fellbach an, im Nordosten grenzt unüberplanter Außenbereich der Stadt Remseck am Neckar an, der landwirtschaftlich genutzt wird und einzelne besondere Biotope (Feldraine) aufweist.

Nordöstlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erlenrain – 1. Planungsabschnitt“ an, der ebenfalls gewerblich nutzbare Fläche festsetzt. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden ist vorgesehen: der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Erlenrainweg - 2. Planungsabschnitt“ wurde am 26.07.2022 gefasst.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Beschreibung des Plangebiets

Der Gewerbestandort Am Neckar in Aldingen mit einer Größe von rd. 20 ha befindet sich unmittelbar östlich des Neckars bzw. des Hofener Wegs und erstreckt sich beidseitig entlang des Bernhardslaicher Wegs bzw. der Max-Eyth-Straße. Die Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz ist nach Norden über die Brückenstraße gegeben, die in die Landesstraße L1197 (Fellbacher Straße) mündet.

Das Gewerbegebiet Am Neckar Aldingen ist deutlich abgesetzt vom westlich des Neckars liegenden Wohnsiedlungsbereiches des Stadtteils Aldingen. Die unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebietes wird durch (nicht störungsempfindliche) Landwirtschaftsflächen gebildet.

Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Dominierend ist das produzierende Gewerbe. Daneben existieren jeweils mehrere Handwerks- sowie Kfz-Betriebe und Dienstleistungsunternehmen. Zudem ist das Gebiet mit einzelnen Wohnnutzungen durchsetzt.

Auffällig ist ein relativ hoher Anteil mindergenutzter sowie brachliegender Flächen bzw. Freiflächen; hierzu sind auch mehrere der o.g. Kfz-Betriebe zu zählen, die oftmals - zu den Erschließungsstraßen des Gebiets orientiert - nur Teilflächen von Grundstücken belegen. Eine Erweiterung des Gebiets ist im nordöstlichen Teil vorgesehen.

Die städtebauliche Qualität im bestehenden Gebiet ist durchschnittlich. Das Gebiet weist deutliche Anzeichen für eine ungeordnete Umformung und Entwicklung mit Tendenzen eines Trading-Down-Prozesses auf, der sich derzeit in Leerständen und teilweise ungeordneten Zwischennutzungen ausdrückt. Festzustellen sind auch teilweise ungünstige, z.B. schmale und tiefe Grundstückszuschnitte sowie ein hoher Sanierungsbedarf.

Im Gewerbegebiet befindet sich südlich des Änderungsgeltungsbereiches derzeit eine durch eine sog. Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich gesicherte Vergnügungsstätte in Form einer Veranstaltungshalle (ehemals Diskothek) im Klingelbrunnenweg 4.

## 5 Gutachten/ Untersuchung

### 5.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Da im Bebauungsplan lediglich eine Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen wurde, ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung **nicht** notwendig.

### 5.2 Vergnügungsstättenkonzeption

Die Fortschreibung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Remseck am Neckar vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund/ Nürnberg mit Stand vom 30.09.2022 wurde vom Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar am 25.10.2022 beschlossen und stellt die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung dar.

Das Konzept ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die wesentlichen Aussagen insbesondere zum Plangebiet wurden in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

## 6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, den Menschen und seine Gesundheit hinreichend gewürdigt werden.

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden, werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Da außerdem das Gebiet bereits nahezu komplett bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die Umweltbelange durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinflusst werden.

## 7 Begründung zu den Änderungen

Die gewerblichen Standorte im Stadtgebiet Remseck am Neckar sind sehr heterogen geprägt. Neben zwei größeren, fast ausschließlich industriell-gewerblich genutzten Standorten („Rainwiesen“ und das vorliegende Plangebiet „Am Neckar“) finden sich zwei stark vom Einzelhandel geprägte Standorte („Schlossgartenwiesen“, „Neckarstraße“) und mehrere kleine, nur von wenigen Betrieben genutzte und von Wohnnutzung umgebene Standorte („Kurze Rot“, „Metzgerwiesen“, „Große Wiesen“).

Während die letztgenannten Standorte aufgrund ihrer Größe und der angrenzenden Wohnnutzung keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten und auch die Standorte „Schlossgartenwiesen“ und „Neckarstraße“ als voll belegt gelten, bieten die Standorte „Rainwiesen“ und (zukünftig mit der Erweiterung des Gebietes in Richtung Nordosten) „Am Neckar“ noch in begrenztem Maße räumliches Entwicklungspotenzial. Damit sind



diese Standorte wichtig für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Remseck am Neckar.

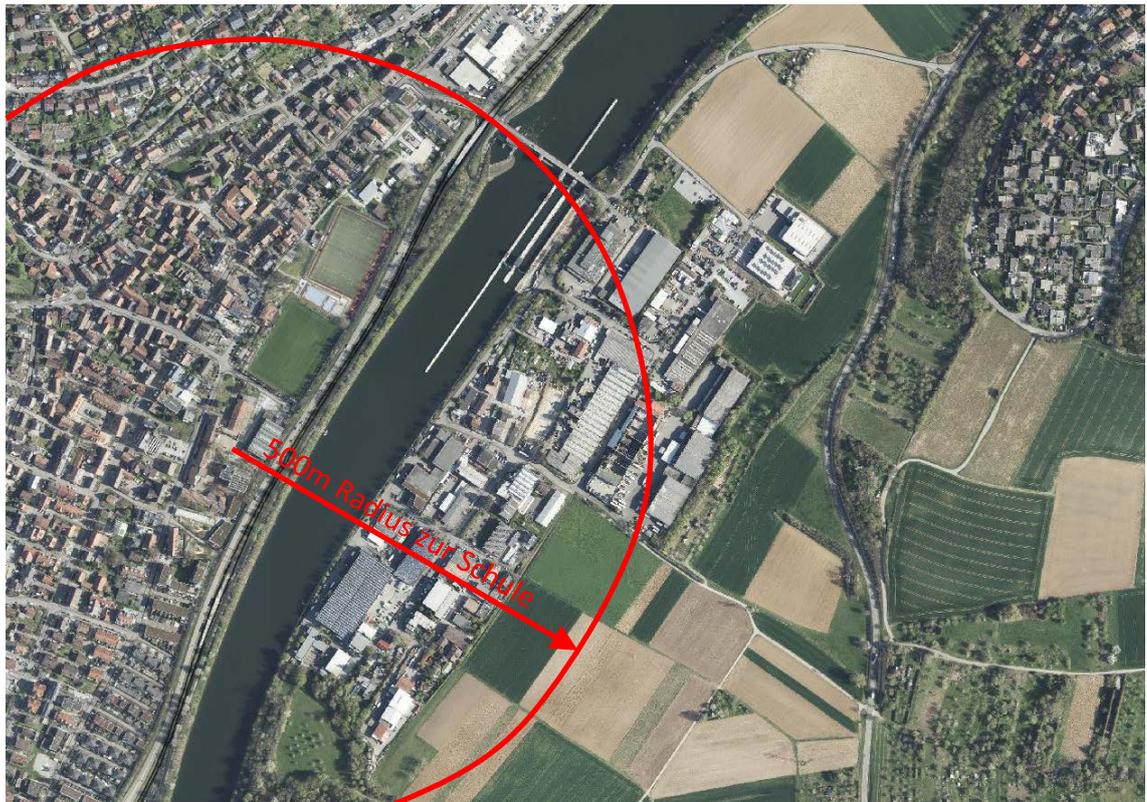
Der Standort „Gewerbegebiet am Neckar“ ist der zweite größte Gewerbebestandort in Remseck am Neckar. Im Gegensatz zum Gewerbebestandort „Rainwiesen“ in Neckargröningen ist der Standort älteren Datums und aufgrund von Nachnutzungen, Leerständen und einer generell geringen städtebaulichen Qualität dringend modernisierungsbedürftig. Er kann seine Funktion als repräsentativer Gewerbebestandort gegenwärtig nicht ausreichend erfüllen. Zumindest hier lässt sich ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen.

Vergnügungsstätten würden in diesem Standort demnach weniger Beeinträchtigungen verursachen als in anderen vergleichbaren gewerblichen Strukturen und könnten hier ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei wird eine Differenzierung vorgenommen, als dass Vergnügungsstätten im südwestlichen Teilbereich weiterhin ausgeschlossen bleiben (bis auf die bereits vorhandene ehemalige Diskothek bzw. heutige Veranstaltungshalle in Form der sog. Fremdkörperfestsetzung), im nordöstlichen Teilbereich nördlich der Oeffinger Straße können Vergnügungsstätten zugelassen werden, jedoch nur ausnahmsweise.

Der Gesetzgeber räumt den Kommunen und Genehmigungsbehörden gem. § 1 Abs. 5 bis 7 BauNVO über die Steuerung der Nutzungen nach „allgemein zulässig“, „nicht zulässig“ oder „nur ausnahmsweise zulässig“ einen Handlungsspielraum ein. Durch die Regelung der Vergnügungsstätten über die **ausnahmsweise** Zulässigkeit, hat die Stadt, bzw. die Genehmigungsbehörde, die Möglichkeit einer Feinsteuerung und kann damit ihren Planungswillen verstärkt zum Ausdruck bringen. So können bei der Beurteilung eines Bauantrages verstärkt städtebauliche sowie nachbarschützende Aspekte berücksichtigt werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe (innerhalb Umkreis 500 m) zu einer schützenswerten Einrichtung sind Spielhallen gem. LGLüG in Teilen des Gewerbegebietes nicht zulässig. Diese Regelungen sind zusätzlich zum Planungsrecht zu berücksichtigen und einzuhalten.

*Hinweis: zu einer schützenswerten Einrichtung zählen Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen, wie Schulen oder Jugendzentren, jedoch zählen Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen nicht dazu, da Spielhallen für diese Kinder altersbedingt keine Anziehung darstellen (siehe Anwendungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vom 15.12.2015).*



**Abbildung 3:** Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.  
©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

## 8 Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ermöglicht und für einen Teilbereich in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt ein (1) Baustein zur Steuerung der Vergnügungsstätten und zur Umsetzung der Konzeption für das Stadtgebiet Remseck am Neckar dar.

**Hinweis:** Gem. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin