



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 128/08/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	10.07.2008	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	17.07.2008	öffentlich

Einfacher Bebauungsplan "Am Schillerplatz, Marktstraße"

Planbereich 01.06/2 (teilweise 01.01)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB, Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan „Am Schillerplatz, Marktstraße“
Planbereich 01.06/2 (teilweise 01.01) aufzustellen. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 02.07.2008.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
 - a) die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 2 Wochen eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:		
Haushaltsansatz:		EUR	EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR	EUR

Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
	I	II	10	20	60	61
09.07.2008 Datum/Unterschrift	Kurzeichen Datum					

Begründung:**1. Rechtliche Situation**

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist das Vorliegen eines Antrags auf Nutzungsänderung der bestehenden Handelsflächen im Erdgeschoss des Gebäudes Marktstraße 38 in eine Spielhalle. Der einschlägige Bebauungsplan „Marktstraße“ aus dem Jahr 1956 sieht in Verbindung mit dem Baugebietsplan vom 30.12.1964 bzgl. der Art der baulichen Nutzung (hier: Kerngebiet) keine Einschränkung vor, so dass gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

In der Vergangenheit hat die Stadt Backnang Bereiche im Innenstadtgebiet definiert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder generell unzulässig ist. In folgenden Planbereichen sind Vergnügungsstätten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig:

- 01.08 „Am Obstmarkt – Dilleniusstraße – Eduard-Breuninger-Straße – Schillerstraße“, (rechtsverbindlich seit 1960)
- 01.08/3 „Am Obstmarkt – Dilleniusstraße – Eduard-Breuninger-Straße – Schillerstraße“, (1980)
- 01.08/5 „Am Obstmarkt – Dilleniusstraße – Eduard-Breuninger-Straße – Schillerstraße“, (1986). Ausgeschossen sind nur Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen
- 01.01/2 und 01.03/1 „Am Rathaus 01.01, Untere Marktstraße – Uhlandstraße 01.03“, (1982)
- 01.02 „Grabenstraße, Schillerstraße, Grabenstraße“, (1960)
- 01.02/4 „Grabenstraße, Schillerstraße, Grabenstraße“, (1981)
- 01.01 „Am Rathaus“, (1964)
- 02.01 „Gerberstraße, Erbstetter Straße“, (1957)
- 02.01/1 „Gerberstraße, Erbstetter Straße“, (1967)
- 02.15/1 „Sulzbacher Straße, Am Koppenberg, Ludwigstraße, Gartenstraße“, (1997).
Im MK sind Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen nur entlang der Sulzbacher Str. im EG straßenseitig zulässig
- 05.01 „Gartenstraße – Talstraße – Obere Walke“, (1965)

2. Städtebauliche Situation

Eines der städtebaulichen Oberziele der Stadt Backnang ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt als zentralem Handels- und Dienstleistungsstandort. Hierbei muss insbesondere das Augenmerk auf die Quartiere gelegt werden, die aufgrund ihrer städtebaulichen Ausgangssituation mit strukturellen Problemen hinsichtlich Quantität und Qualität der vorhandenen Nutzungen konfrontiert sind.

Die obere Marktstraße, die sich vom Rathaus bis zur Einmündung der Straße Am Schillerplatz erstreckt, weist schon bislang mehrere, strukturell ungünstige Voraussetzungen auf, die sich grundsätzlich negativ auf einen leistungsfähigen Handels- und Dienstleistungsstandort auswirken:

- Aufgrund der räumlichen Distanz zu den Haupthandels- und Dienstleistungslagen im Bereich Schillerstraße, Uhlandstraße, Kesselgasse und Grabenstraße ist eine Partizipation an deren Fußgänger-/Kundenfrequenzen nicht bzw. nur in sehr geringem Maße gegeben.

- Die topografisch ansteigende Situation der oberen Marktstraße erschwert ebenfalls die Weiterführung von Fußgänger-/Kundenfrequenzen aus den Haupthandels- und Dienstleistungslagen.
- Baulich bedingt ist die obere Marktstraße weitgehend durch eine einseitige Bebauung geprägt. Dies wirkt sich grundsätzlich negativ aus, da eine gegenseitige Frequenzsteigerung durch entsprechende Nutzungsdichte nicht gegeben ist.

Schon bisher haben die beschriebenen Rahmenbedingungen dazu geführt, dass immer wieder Leerstände zu beklagen waren und sind. Auch zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind zwei Immobilien in der Erdgeschosszone nicht genutzt.

Es ist daher eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Stadt Backnang, in diesem Bereich einerseits die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um den vorhandenen Einzelhandelsbesatz in der oberen Marktstraße zu sichern und im Sinne eines qualitativ hochwertigen und differenzierten Sortiments- und Dienstleistungsangebots weiter zu entwickeln. Nur so wird es möglich sein, eine dauerhafte Frequenzsteigerung – und damit die städtebaulich gewünschte Vitalisierung – in diesem Bereich zu ermöglichen.

Umgekehrt gilt es, Entwicklungen entgegen zu wirken, die befürchten lassen, dass die obere Marktstraße dauerhaft und nachhaltig geschwächt wird. Dies ist insbesondere bei der Ansiedlung von Vergnügungstätten wie im vorliegenden Fall beantragt zu befürchten.

- Sie tragen nicht zu einer weiteren Frequenzsteigerung von Fußgängern in der Innenstadt bei, da deren Kunden in der Regel gezielt mit dem Pkw anreisen.
- Es ist deshalb davon auszugehen, dass von der geplanten Spielhalle und Vergnügungstätten keine positiven Effekte für eine weitere Frequenzsteigerung in der Oberen Marktstraße zu erwarten sind, die gerade aufgrund der strukturell schwierigen Ausgangssituation städtebaulich erwünscht ist.
- Im Gegenteil steht erfahrungsgemäß zu befürchten, dass die geplante Spielhalle sich negativ auf das Standortimage der Oberen Marktstraße auswirken wird. In Folge dessen würde die angestrebte qualitative und quantitative Ergänzung und Aufwertung des Nutzungsbesatzes des Quartiers mit Sicherheit nachhaltig erschwert (sog. „trading-down-Effekt“).

3. Planerisches Vorgehen

Für den Bereich der oberen Marktstraße wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Form eines Textbebauungsplanes aufgestellt. Wesentliche Regelungsinhalte zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind:

- Festsetzung eines Kerngebiets,
- Ausschluss von Vergnügungstätten,
- Allgemeine Zulässigkeit des Wohnens.

Parallel ist zur Sicherung der künftigen Bebauungsplanung der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich (Vorlage Nr. 126/08/GR).

Anlagen: 1