



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 004/09/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	22.01.2009	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	29.01.2009	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße, Seehofweg, Teil I", Neufestsetzung im Bereich "Sulzbacher Straße 124 bis 132, Schaftrieb 2 bis 10 und Seehofweg 37 bis 55", Planbereich 04.11 (teilweise 04.12) - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sulzbacher Straße, Seehofweg, Teil I“, Neufestsetzung im Bereich „Sulzbacher Straße 124 bis 132, Schaftrieb 2 bis 10 und Seehofweg 37 bis 55“, Planbereich 04.11 (teilweise 04.12) im Entwurf aufzustellen. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf vom 07.11.2008.

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:					
12.01.2009	I	II	10	60		
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum				

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.2007 beschlossen, den Bereich der Oberen Walke zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Einer der wesentlichen Bestandteile der geplanten Nutzungskonzeption ist die Verlagerung des Media Markts vom bisherigen Standort Sulzbacher Straße 130 auf die Obere Walke.

Der Verband Region Stuttgart hat einer solchen Verlagerung nur unter der Maßgabe zugestimmt, dass sichergestellt und nachgewiesen wird, dass am Altstandort Märkte mit identischen Sortimenten sowohl planungsrechtlich (Sortimentsausschluss im Bebauungsplan) als auch baurechtlich (Verzicht auf die Rechte aus der Baugenehmigung) ausgeschlossen werden. Ist dieser Nachweis geführt, bestehen gegen eine Verlagerung keine raumordnerischen Bedenken.

Der geforderte planungsrechtliche Ausschluss eines Elektrofachmarkts wird mit der hier vorgeschlagenen Einleitung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße, Seehofweg, Teil I“ erreicht. Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans wird der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet sein. Gleichzeitig soll der zulässige, nicht zentrenrelevante Handel auf die Grenze der Großflächigkeit beschränkt werden. Hierzu wird die Festsetzung eines Mischgebiets vorgeschlagen.

Hiervon unberührt bleibt die bestandskräftige Baugenehmigung für den Elektrofachmarkt am bisherigen Standort in der Sulzbacher Straße. Das heißt, dass eine Neuansiedlung eines entsprechenden Fachmarkts nach Art und Umfang im Rahmen des Bestandsschutzes auch künftig möglich wäre, sofern hierfür keine neue Baugenehmigung erforderlich ist.

Nach Überzeugung der Verwaltung kann der geforderte baurechtliche Ausschluss unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nicht erfüllt werden. Hierzu müsste vom Grundstückseigentümer ein Verzicht auf die Ausübung der Baugenehmigung erklärt werden. Dieser Verzicht ist nur durch eine entsprechende finanzielle Entschädigung zu erreichen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Wiederansiedlung eines Elektrofachmarkts am jetzigen Media Markt-Standort äußerst unwahrscheinlich. Insbesondere die Konkurrenzsituation zu den bestehenden Elektrofachmärkten wie auch der Flächenzuschnitt und die Parkierungssituation lassen einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Betrieb nicht zu. Nicht zuletzt aus diesen Gründen beabsichtigt der bisherige Mieter den Standort an der Sulzbacher Straße aufzugeben.

Um die Intention des Beschlusses der Region Stuttgart trotzdem zu erfüllen, hat der Verband gefordert, gutachterlich die raumordnerischen Auswirkungen einer theoretisch möglichen Wiederansiedlung eines Elektrofachmarkts am jetzigen Standort des Media Markts zu untersuchen. In der Sitzung werden die Ergebnisse erläutert.

Der Planungsausschuss der Region Stuttgart wird in seiner Sitzung am 28.01.2009 über den Sachverhalt beraten und darüber entscheiden, ob zur Sicherung der raumordnerischen Zielsetzungen die hier vorgeschlagene Bebauungsplanung ausreicht oder ob weiterhin auch der baurechtliche Ausschluss eines Elektrofachmarkts am Standort Sulzbacher Straße 130 gefordert wird.

Anlagen:

Lageplan

Anlagen:

Lageplan