



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 006/11/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Maubach	31.01.2011	öffentlich
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Waldrems	08.02.2011	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	10.02.2011	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	17.02.2011	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Mühläcker", Neufestsetzung im Bereich zwischen "B14, Gemarkungsgrenze Maubach, Flst. 379, 383, 398 Gemarkung Maubach, Deutsche Bahn AG, Gewanne Ruitrain, Zwerenäcker, Große Äcker und Augstäcker", Planbereich 10.13/7
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Beschlussvorschlag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans „Mühläcker“, Neufestsetzung im Bereich zwischen "B14, Gemarkungsgrenze Maubach, Flst. 379, 383 und 398 Gemarkung Maubach, Deutsche Bahn AG, Gewanne Ruitrain, Zwerenäcker, Große Äcker und Augstäcker", Planbereich 10.13/7 aufzustellen. Maßgebend sind der Übersichtsplan und der Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamts vom 20.12.2010.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 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:				
10.01.2011 Datum/Unterschrift	I	II	10	60	
	Kurzzeichen Datum				

Begründung:**1. Anlass und Ziele der Planung**

Das Gewerbegebiet „Mühläcker“ befindet sich südlich der Kernstadt auf der Gemarkung Waldrems direkt an der B14. Das nahezu vollständig bebaute Gebiet ist durch gewerbliche Betriebe geprägt, wobei große Teile des Plangebiets durch Einzelhandelsbetriebe belegt sind. Den flächenmäßig größten Teil beansprucht hiervon ein Möbeleinzelhandelsbetrieb.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühläcker“ aus dem Jahr 1989 setzt Gewerbegebiete mit Ausschluss von Einzelhandelbetrieben der Lebensmittelbranche fest, sonstige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Der als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets aufgestellte Bebauungsplan „Ruitrain“ aus dem Jahr 1999 setzt ebenfalls Gewerbegebiete mit Ausschluss von Einzelhandelbetrieben fest. Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen allerdings nicht dem heute tatsächlich vorhandenen Bestand. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere der großflächige Möbeleinzelhandelsbetrieb sind derzeit planungsrechtlich nicht abgesichert und genießen lediglich Bestandsschutz ohne jegliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Mühläcker“ im Bereich „B14, Markungsgrenze Maubach, Deutsche Bahn, Ruitrain“ ist das Bestreben der Stadt, den im Plangebiet ansässigen Handelsbetrieben Planungssicherheit in Bezug auf deren künftige Sortimentsentwicklung zu geben und andererseits die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts umzusetzen. In diesem Zusammenhang sind die mit dem Verband Region Stuttgart vereinbarten, zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Für den schon bislang vorhandenen großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb war bisher kein Sondergebiet ausgewiesen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist daher die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Möbeleinzelhandel mit folgender Sortiments- und Verkaufsflächenregelung:

Möbeleinzelhandel:

▪ Möbel	33.000 m ²
zentrenrelevante Sortimente	
▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	1.500 m ²
▪ Haus- und Heimtextilien	450 m ²
▪ Lederwaren	200 m ²
▪ Bekleidung	450 m ²
▪ Sportartikel	160 m ²
▪ Babyartikel	500 m ²
▪ Fotoartikel	130 m ²
▪ sonstige zentrenrelevante Sortimente	150 m ²
▪ Summe	3.540 m²
nicht zentrenrelevante Sortimente	
▪ Beleuchtungskörper	500 m ²
▪ Teppiche	700 m ²
▪ Summe	1.200 m²

Sonstiges Gebiet:

In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen; ausnahmsweise können untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für vor Ort produzierte nicht zentrenrelevante Waren zugelassen werden.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind im Rahmen der Festschreibung des Bestandschutzes die genehmigten Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen:

- In dem mit „1“ gekennzeichneten Bereich ist auf dem Flst. 494 (Donaustraße 4) der mit 600 m² Verkaufsfläche genehmigte Einzelhandel gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Die Erweiterung der Verkaufsfläche bis max. 800 m² ist möglich. Eine Nutzungsänderung dieser Verkaufsfläche/Sortimente ist nur in nicht zentrenrelevante oder der Grundversorgung der südlichen Stadtteile (Waldrems, Maubach, Heiningen, Stiftsgrundhöfe) dienende Sortimente zulässig. Generell ist bei Sortimenten, die der Grundversorgung dienen der Nachweis zu führen, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind.
Außerdem sind im Bereich „1“ auf dem Flst. 496 (Lechstraße 5) eine Verkaufsfläche mit 250 m² und eine Verkaufsfläche mit 215 m² (bestehende Metzgerei,) gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Eine Erweiterung der Metzgereiverkaufsfläche ist im Rahmen der Grundversorgung der südlichen Stadtteile mit entsprechendem Nachweis möglich. Nutzungsänderungen der bestehenden Verkaufsflächen/Sortimente sind nur in nicht zentrenrelevante oder der Grundversorgung dienende Sortimente unter Beachtung des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots zulässig.
- In dem mit „2“ gekennzeichneten Bereich ist auf dem Flst. 492 (Isarstraße 3) eine Verkaufsfläche mit 800 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht möglich.
- In dem mit „3“ gekennzeichneten Bereich sind auf dem Flst. 312/1 (Innstraße 3) eine Verkaufsfläche mit 100 m² (bestehendes Beleuchtungsstudio) sowie eine Verkaufsfläche mit 250 m² (ehemaliges Küchenstudio,) für nicht zentrenrelevante Sortimente gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Erweiterungen der Verkaufsflächen sind nicht möglich.
- In dem mit „4“ gekennzeichneten Bereich ist auf dem Flst. 502 (Donaustraße 2) eine Verkaufsfläche mit 250 m² in der Tankstelle einschließlich des Tankshops sowie des Getränkemarkts und des Bäckereishops gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Die genehmigten Sortimente sind weiterhin zulässig. Eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen ist nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Es können ausnahmsweise weitere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie der Grundversorgung der südlichen Stadtteile dienen und der Nachweis erbracht wird, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind.

Mit dieser Festsetzung wird eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung der Betriebe im Plangebiet ermöglicht. Gleichzeitig wird unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Perspektive eine ausgewogene Entwicklung der Handelsstandorte im Sinne des Einzelhandelskonzepts gewährleistet. Der Bebauungsplan beinhaltet nun auch die Möglichkeit, im Zuge künftiger Veränderungen im Plangebiet einen Nahversorgungsstandort für die südlichen Stadtteile zu entwickeln.

Um für das gesamte Gewerbegebiet einheitliche Rechtsgrundlagen zu schaffen und zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts wird der angrenzende Bebauungsplan „Ruitrain“ in den Geltungsbereich

des überarbeiteten Bebauungsplans „Mühläcker“ mit aufgenommen. Im Norden wird der Geltungsbereich minimal erweitert, um einem dort ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten für seinen Betrieb zu ermöglichen.

2. Weiteres Vorgehen

Die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Mühläcker“ 10.13/7 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen eines Anhörungstermins besteht die Möglichkeit, die mit diesem Bebauungsplan verbunden Ziele und Zwecke eingehend zu erörtern und Anregungen zur Planung vorzubringen.

Parallel zur Erarbeitung der Rechtsfassung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die zu erwartenden Auswirkungen dargestellt und bewertet werden. Da es sich bei dem Gebiet größtenteils um bereits bebaute Flächen handelt, sind gemäß heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu befürchten.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
- Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht