

	<b>Stadt Backnang</b> <b>Sitzungsvorlage</b>	<b>N r .        017/11/GR</b>
--	---	-------------------------------

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	27.01.2011	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	03.02.2011	öffentlich

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke", Planbereich 05.01/1**  
**Neufestsetzung im Bereich "Murr, Sulzbacher Straße, Gartenstraße, Annonay Straße"**  
**- Aufstellungsbeschluss gem § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplans "Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke", Neufestsetzung im Bereich „Murr, Sulzbacher Straße, Gartenstraße, Annonay Straße, Planbereich 05.1/1 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 17.01.2011 aufzustellen.
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

<b>Amtsleiter:</b>	<b>Sichtvermerke:</b>					
18.01.2011 _____ Datum/Unterschrift	I	II	10	60		
	Kurzeichen Datum					

## **Begründung:**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke“ ist die Erfordernis, das am 16.12.2010 beschlossene Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ rechtssicher umsetzen. Dies ist notwendig, da im Bereich des Mischgebietes (MI) Anträge auf Errichtung von Spielhallen vorliegen. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbarschaften zu verhindern (sog. „trading-down-Effekt“), ist es zwingend erforderlich, deren Ansiedlung zu steuern.

Die Bleichwiese erfährt derzeit eine umfassende Umgestaltung, durch die sie eine deutliche Aufwertung erfahren wird. Auch der Schweizerbau wird umfassend saniert um umgestaltet. Durch diese Umgestaltungen werden der Schweizerbau und die Bleichwiese direkt mit der Innenstadt verbunden. Die zum Flanieren und Verweilen einladende Bleichwiese wird in Verbindung mit den neuen Einkaufsmöglichkeiten der Backnanger Innenstadt einen Vitalitätsschub geben.

Zudem wird die Nutzungsart für das Areal des Schweizerbaus sowie für die Bleichwiese geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke“, 05.01 setzt im Bereich des Schweizerbaus ein Industriegebiet (GI) fest. Seit der Aufgabe der Lederfabrik wurde das Areal nicht mehr als Industriegebiet genutzt. Seit langer Zeit befinden sich renommierte Einzelhändler in diesem Gebäude. Somit ist im Bereich des Schweizerbaus der rechtskräftige Bebauungsplan obsolet und bedarf dringend einer Bebauungsplanänderung.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten und die Aufwertung der Bleichwiese sowie des Schweizerbaus weiterzuentwickeln. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwider laufen, ausgeschlossen.

Außerdem werden Art und Maß der baulichen Nutzung an aktuelles Recht angepasst.

### **2. Inhalt des Bebauungsplans**

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke“, Planbereich 05.01/1 sind:

- Änderung der Nutzungsart von Industriegebiet (GI) in Kerngebiet (MK) für das Areal des Schweizerbaus
- Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kern- und Mischgebieten
- Anpassung der Festsetzungen an aktuelles Recht

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Für das Plangebiet gelten zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Bebauungspläne „Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke“, Planbereich 05.01 und „Obere Walke, Teil I“, Planbereich 05.07/1.

Die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke“ (Planbereich 05.01/1) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Durch die Bebauungsplanänderung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

#### **4. Veränderungssperre**

Der Erlass einer Veränderungssperre ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegt. Die Überlagerung des Sanierungsgebiets mit einer Veränderungssperre ist zudem auch rechtlich nicht zulässig.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Gartenstraße, Talstraße, Obere Walke“ 05.01/1 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 verbundenen 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 um bereits bebaute Flächen handelt, sind gemäß heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu befürchten.

#### **Anlagen:**

- Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Begründung