



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 044/11/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	31.03.2011	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	07.04.2011	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Aspacher Straße, Friedrichstraße, Gerberstraße", Neufestsetzung im Bereich "Gerberstraße, Flst.Nr. 102/1 und 100, Karlstraße, Wilhelmstraße und Friedrichstraße"; Planbereich 02.03/8.

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

- Den Entwurf des Bebauungsplans "Aspacher Straße, Friedrichstraße, Gerberstraße", Neufestsetzung im Bereich „Gerberstraße, Flst.Nr. 102/1 und 100, Karlstraße, Wilhelmstraße und Friedrichstraße“, Planbereich 02.03/8 nach Maßgabe des Lageplans und der Begründung vom 17.03.2011 aufzustellen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
 - die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 2 Wochen eingesehen werden kann und
 - 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:				
18.03.2011_____ Datum/Unterschrift	I	II	10	60		
	Kurzzeichen Datum					

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Aspacher Straße, Friedrichstraße, Gerberstraße“ ist das Erfordernis, das am 16.12.2010 beschlossene Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ rechtssicher umzusetzen. Dies ist notwendig, da im Bereich des Mischgebietes nach dem Baugebietsplan aus dem Jahre 1964 ein Antrag auf Errichtung von Spielhallen vorliegt. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbarschaften zu verhindern (sog. „trading-down-Effekt“), ist es zwingend erforderlich, deren Ansiedlung zu steuern.

Das Gebiet ist sehr kleinteilig gegliedert mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können nur punktuell umgesetzt werden, so dass die Neuordnung und die Aufwertung des Gebietes nur mittel- bis langfristig umgesetzt werden kann. Der Bereich zwischen Friedrichstraße, Aspacher Straße, Wilhelmstraße und Murr gehört noch zur Einkaufsinnenstadt und soll dementsprechend auch künftig für Handel und Dienstleistung weiterentwickelt werden. Der Bereich zwischen Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Gerberstraße ist nicht mehr Bestandteil der Einkaufsinnenstadt. Hier ist jeglicher Einzelhandel unzulässig, da die Flächen auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen.

Mit dem Bau der Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren an der Aspacher Straße wurde ein erster Schritt zur Neuordnung des Gebietes unternommen, in dem brachliegende Flächen einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt wurden. Davon abgesehen befindet sich im Baublock zwischen Friedrichstraße und Karlstraße das Gemeindezentrum der islamischen Gemeinde. Es ist zu befürchten, dass weitere Spielhallen in der Umgebung die vorhandenen schützenswerten Nutzungen beeinträchtigen werden.

Zudem ist der westlich der Friedrichstraße gelegene Teil der Wilhelmstraße als regionaler Entwicklungsschwerpunkt für das Wohnen vorgesehen. Somit dient die Aspacher Vorstadt als Bindeglied zwischen den bestehenden und künftigen Wohngebieten und der Einkaufsinnenstadt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten und die vorhandenen Potentiale für Neuordnung und Sanierung zu nutzen. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwider laufen, ausgeschlossen.

2. Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Aspacher Straße, Friedrichstraße, Gerberstraße“, Planbereich 02.03/8 sind:

- Festsetzung der Nutzungsarten Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten in allen Gebieten des Geltungsbereiches
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Misch- und Gewerbegebiet

3. Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet gelten zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Baugebietsplan von 1964 sowie der Baulinienplan 02.03BL.

Die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Aspacher Straße, Friedrichstraße, Gerberstraße“ (Planbereich 02.03/8) erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

4. Veränderungssperre

Um die Ziele dieses Bebauungsplans zu sichern, bedarf es einer Veränderungssperre. Diese wird gem. §§ 14 und 16 BauGB verhängt (Sitzungsvorlage 045/11/GR) und gilt in abgegrenzten Bereichen des Bebauungsplans (Sanierungsgebiet ausgenommen).

5. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss werden 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.

Im Zuge des weiteren Verfahrens 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 Planaufstellung zu befürchten.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung