



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 126/17/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	13.07.2017	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	20.07.2017	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Strümpfelbach - Seewiesen“, Neufestsetzung im Bereich der „Flurstücke 807/14 und 807/13 (Sulzbacher Straße 201)“, Planbereich 04.23/2 - Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Strümpfelbach - Seewiesen“, Neufestsetzung im Bereich der „Flurstücke 807/14 und 807/13 (Sulzbacher Straße 201)“, Planbereich 04.23/2 nach Maßgabe des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 04.10.2016/23.06.2017 mit Textteil vom 23.06.2017 und der Begründung vom 04.10.2016/23.06.2017 aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Begründung:

Der Gemeinderat hat am 27.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.11.2016 bis 09.12.2016. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde außerdem bei einer Informationsveranstaltung am 12.12.2016 gegeben.

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:		
22.06.2017	I	II	10 61
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum	

Seitens der Bürger wurden während der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen vorgebracht.

Bezüglich der von den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wird auf den Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamts vom 23.06.2017 verwiesen. Die Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Strümpfelbach - Seewiesen“ ist der anstehende Abbruch und Neubau des Kauflands und die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die aktuellen Planungserfordernisse. Der seit 1977 von Kaufland betriebene Verbrauchermarkt in der Sulzbacher Straße 201 erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Verbrauchermarkts. Deshalb ist es aus Sicht des Betreibers erforderlich, den Markt abzureißen und einen Neubau zu errichten.

Die Verkaufsfläche des Marktes soll auch zukünftig unverändert bei ca. 7.000 m² bleiben. Daneben wird es noch eine Konzessionärszone aus verschiedenen Dienstleistern und kleineren Geschäften geben, die das Angebot des Kauflandes ergänzen. Die Verkaufsfläche der Konzessionäre wird ebenfalls unverändert bei ca. 1.200 m² bleiben. Die Zusammensetzung der einzelnen Geschäfte und Dienstleister steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, da die Verhandlungen mit den verschiedenen Geschäftsinhabern noch nicht abgeschlossen sind. Für den Konzessionärsbereich werden zukünftig zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Es gilt hier die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Einzelhandelskonzept. Ausgenommen davon sind die bisher dort bereits vorhandenen Konzessionäre mit zentrenrelevantem Sortiment (Optiker, Zeitschriften und Apotheke).

Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines SB-Warenhauses an diesem Standort, wurde eine Auswirkungsanalyse durch die GMA, Ludwigsburg erstellt. Hierbei wurden die Auswirkungen des gesamten Plangebiets mit der Neuplanung und dem vorhandenen Bestand und seinen zukünftigen Sortiments- und Verkaufsflächendimensionen untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine bauliche Modernisierung handelt. Das heutige Kaufland befindet sich bereits an einem etablierten Einzelhandelsstandort mit Grundversorgungsfunktionen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch das Planungsbüro Landschaftsplanung Langenholt, Stuttgart ein Umweltbericht erstellt. Durch die im Umweltbericht beschriebenen und in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation können die Eingriffe durch das geplante Vorhaben ausgeglichen werden.

Bezüglich des Artenschutzes wurde im März 2017 eine Habitatpotenzialanalyse durch Diplombiologe Peter-Christian Quetz, Stuttgart vorgenommen. Diese hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch die Eingriffe eintreten können. Diese sind zu vermeiden, zu minimieren oder durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind der Abriss der Gebäude und die Rodung von Bäumen außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- oder Fledermausarten vorzunehmen. Der Verlust von Niststätten für den Haussperling ist durch den Einbau von Sperlingshäusern am Neubau auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist nun der Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und das förmliche Anhörungsverfahren durchzuführen.

Am 13. Mai 2017 ist die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft getreten. Laut § 245c BauGB gilt für die Überleitung begonnener Verfahren folgende Regelung:

Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, können nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war bereits im Januar 2017 (Eingang der letzten Stellungnahme) abgeschlossen. Die Voraussetzungen des § 245c BauGB sind somit erfüllt, so dass das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt wird.

Anlagen:

Bebauungsplan

Abwägungsvorschlag

Textteil

Begründung

Auswirkungsanalyse der GMA

Umweltbericht mit Anlagen

Verkehrsgutachten

Schallgutachten

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse