



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . **012/21/GR**

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	18.02.2021	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	25.02.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Strümpfelbach-Seewiesen", Neufestsetzung im Bereich "östlich der Sulzbacher Straße von Weg Flst. Nr. 404/1 bis Gebäude Sulzbacher Straße 208", Gemarkung Strümpfelbach, Planbereich 04.23/3 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans "Strümpfelbach - Seewiesen", Neufestsetzung im Bereich „östlich der Sulzbacher Straße von Weg Flst. Nr. 404/1 bis Gebäude Sulzbacher Straße 208“, Gemarkung Strümpfelbach, Planbereich 04.23/3 nach Maßgabe des Lageplans und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 05.02.2021 aufzustellen.
2. 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 einem Monat eingesehen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:	
Für Vergaben zur Verfügung:	€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:	€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):	€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
08.02.2021	II	III	10

Datum/Unterschrift	Kurzzeichen		60
	Datum		

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“ ist ein Bauantrag zur Errichtung einer Spielhalle im Gebäude Sulzbacher Straße 202. In den Baugebieten entlang der Sulzbacher Straße gab es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen und Anträge für Spielhallen. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbarschaften zu verhindern (sog. „trading-down-Effekt“), ist es zwingend erforderlich, deren Ansiedlung zu steuern.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Gewerbegebiet vor städtebaulichen Missständen im Zusammenhang mit Spielhallen und Vergnügungsstätten zu schützen und dadurch zu dessen gewerblicher Sicherung und Weiterentwicklung beizutragen. Die Entscheidung, Spielhallen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen, beruht im Grundsatz auf dem am 16.12.2010 beschlossene Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ und der darin formulierten Zielsetzung an den Haupteinfallstraßen keine Vergnügungsstätten zuzulassen. Dieses Konzept soll parallel zum Bebauungsplanverfahren aktualisiert und an die heutige tatsächliche und rechtliche Situation angepasst werden. Insbesondere die Neufassung des Landesglücksspielgesetzes hat zu veränderten Rahmenbedingungen geführt.

Darüber hinaus gibt es die Notwendigkeit innerhalb des Geltungsbereichs auch die Einzelhandelsnutzungen zu regeln.

Die Stadt Backnang hat hierzu am 04.02.2009/04.11.2010 erstmals ein Einzelhandelskonzept (Stadtentwicklungsplan – „Einzelhandel in Backnang“) zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Grundsätzliches Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes ist es, die Stellung der Stadt als zentraler Einzelhandelsstandort der Region zu festigen und weiter zu entwickeln. Die Erhaltung eines marktgerechten Gleichgewichtes zwischen außer- und innerstädtischem Einzelhandelsangebot ist dabei von besonderer Bedeutung. Neben einer Einschränkung von Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels ist es zur Stabilisierung des Einzelhandels in der Innenstadt erforderlich, in allen Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten eine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen.

Dieses Einzelhandelskonzept entspricht in Teilen nicht mehr den tatsächlichen und baurechtlichen Gegebenheiten. Daher soll das Einzelhandelskonzept parallel zur Erstellung des Bebauungsplans in seiner Gesamtheit fortgeschrieben werden.

Das Ergebnis des neuen Einzelhandelskonzeptes wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Strümpfelbach – Seewiesen“, 04.23/1 vom 01. Juni 1978 setzt Gewerbegebiete fest.

In dem Bebauungsplan gab es bisher keine Festsetzungen in Bezug auf Vergnügungsstätten oder Einzelhandel.

2. Inhalt des Bebauungsplans und Bebauungsplanverfahren

Das Baugebiet soll grundsätzlich den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans in diesem Gebiet entsprechen. Ergänzt werden sollen diese Festsetzungen vor allem durch eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“ erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Strümpfelbach, Seewiesen“ (04.23/1) innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Veränderungssperre

Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. Umwelt und Naturschutz

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen werden in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein, um dadurch erwartete negative Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Da der Geltungsbereich vollständig bebaut ist, wird aller Voraussicht nach keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange bestehen ebenfalls nicht, was jedoch einer Vorprüfung zu unterziehen ist.

4. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss werden die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der Corona-Pandemie ist die Durchführung eines Anhörungstermins in Präsenzform aktuell nicht möglich. Um den Bürgern ausreichend Möglichkeit zur Einsicht in die Unterlagen zu geben und Anregungen zur Planung vorzubringen, wird die Beteiligungsfrist auf einen Monat ausgeweitet.

Parallel zur Erarbeitung der Rechtsfassung des Bebauungsplans wird das bestehende Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Die Ergebnisse des Konzeptes fließen zu gegebener Zeit in den Bebauungsplan ein.

Aufgrund der Corona-Pandemie finden derzeit keine Sitzungen des Ortschaftsrats Strümpfelbach statt. Die Ortschaftsräte wurden jedoch über die Ortsvorsteherin zu dem Thema informiert.

Anlagen:

- Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Begründung