

BESCHLUSSVORLAGE	Datum	21.06.2021	TOP
	Amt	Bauverwaltungsamt	
	AZ		

BV-Nr.:
2021-242

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin	öff./nichtöff
Bauausschuss	Vorberatung	15.07.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.07.2021	öffentlich

Beteiligte Ämter:
61

vorangegangene Beschlussvorlagen:	2020-159 : Einleitungsbeschluss
-----------------------------------	---------------------------------

Finanzierung: Mittel stehen mit EUR zur Verfügung	Kosten EUR	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/>	Jahr:
		Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	
		Produkt und Sachkonto:		

üpl./apl. - Deckungsvorschlag:

Anlagen:	A 1 Bebauungsplanentwurf Planzeichnung + Textfestsetzungen A 2 Begründung A 3 Umweltbericht
----------	---

Betrifft:
Bebauungsplan "Kolpingstraße", 17. Änderung - Plan Nr. 01.01/17 Offenlagebeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Kolpingstraße“, 17. Änderung, Plan Nr. 01.01./17 wird als Entwurf festgestellt.
2. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt durch die Kolpingstraße im Norden, die Neutorstraße im Osten, die Rathausstraße im Süden und den Marktplatz im Westen. Maßgebend ist der Lageplan vom 01.06.2021 mit aufgedrucktem Textteil vom 01.06.2021, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation, wird in der Fassung vom 01.06.2021 festgestellt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans (mit Begründung) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 den Einleitungsbeschluss für die 17. Änderung des Bebauungsplans „Kolpingstraße“ (Plan Nr. 01.01/17) gefasst.

Planungsgrundsätze und Planungsziele :

Der für den Planbereich geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1962 und weist als Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und der Verwaltung. Neben diesen Betrieben und Einrichtungen sind u.a. auch Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Die tatsächliche Nutzung im Quartier ist gekennzeichnet durch eine Mischung aus kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie durch das Wohnen. Ein Kerngebietscharakter ist hierdurch jedoch nicht gegeben; vielmehr stellt die tatsächlich vorhandene Mischung von Gewerbe und Wohnen eine für den Innenstadtbereich adäquate Nutzung dar. Um diese beschriebene Mischung in dem dortigen Quartier beizubehalten, wird eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Anstelle eines Kerngebietes soll deshalb ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 ausgewiesen werden; zulässig sind demnach Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Weiteren bedarf es hier einer Reglementierung bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Neckarsulm vom 15.12.2015, gefertigt durch die GMA Ludwigsburg.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet Leitlinien für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten, die bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Die Bebauungsplanänderung ist somit im Weiteren erforderlich zur Umsetzung dieses Konzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Vergnügungsstättenkonzept weist die Innenstadt als „eingeschränktes Eignungsgebiet“ aus, in dem Vergnügungsstätten nur in den Unter- und Obergeschossen zulässig sind.

Diese geschossbezogene Beschränkung dient dazu, die Dichte sowie die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der Innenstadt nicht zu gefährden. Außerhalb der Erdgeschosse entwickeln Vergnügungsstätten u.a. auch wegen reduzierter Werbemöglichkeiten eine wesentlich geringere negative städtebauliche Dominanz.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit :

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 08.10.2020 bis 20.11.2020 statt. Dabei wurden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange :

Vom 16.10.2020 bis 27.11.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Zu den Inhalten der Planung hat sich lediglich der Regionalverband Heilbronn-Franken mit Schreiben vom 27.11.2020 wie folgt geäußert:

„Durch die Planung werden regionalplanerische Zielsetzungen berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines zentralörtlichen Standortbereichs für zentralrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3.. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind. Wir begrüßen die Planung, da die Bebauungsplanänderung auf den Erhalt bzw. die Stärkung von Einzelhandelsnutzungen abzielt und somit zielerfüllend wirkt.“

Weiteres Verfahren:

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die einmonatige Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs.2 BauGB an; parallel zur Planoffenlage findet die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

gez. Ursula Bauder
Amt für Stadtentwicklung
und Gebäudewirtschaft
Abt. Stadtplanung und Geoinformation

gez. Jürgen Gimber
Amtsleiter Bauverwaltungsamt