



Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan "Schloßgartenwiesen - 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 26.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Schloßgartenwiesen - 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) beschlossen.

Für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 26.10.2021 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Anlass der Planung

Das Gebiet ist zwar bereits vollständig bebaut, jedoch trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine ausreichenden Regelungen, die bei Nutzungsänderungen und Neubebauung der Grundstücke greifen. So haben sich in der Vergangenheit unter anderem bereits einige Einzelhandelsbetriebe dort angesiedelt, wodurch eine Agglomeration der Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Regionalplanung entstanden ist – die verschiedenen Betriebe stehen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Eine wichtige Rahmenbedingung für die Einzelhandelsentwicklungspolitik in Remseck am Neckar stellt die regionalplanerische Einstufung dar: landes- und regionalplanerisch ist Remseck am Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, so dass ihre einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sehen ist.

Die regionalplanerischen Ziele bzw. Vorgaben hinsichtlich des Einzelhandels sind am Standort Hochberg bereits ausgeschöpft, eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente ist dort nicht möglich. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan diesbezüglich keinerlei Regelungen enthält, ist dieser letztlich zwingend zu ändern, um bestehende Einzelhandelsnutzungen zu sichern, die künftige Nutzungsentwicklung im Plangebiet zu steuern und die Zielvorgaben der Raumplanung zu beachten.

Ziele und Zwecke der Planung

Für den Planbereich liegt nun aktuell eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Fachmarktes für Drogerie-Artikel mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² vor. Da diese nicht mit den regionalplanerischen Zielsetzungen für den vorliegenden Planbereich des bestehenden Gewerbegebiets der Stadt Remseck am Neckar übereinstimmt, muss diese Bauvoranfrage allein schon deshalb abgelehnt werden. Der Bebauungsplan ist zu ändern und eine Veränderungssperre ist für den Planbereich zu beschließen, da auch mit weiteren Anfragen zu rechnen ist.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet sollen weiterhin ermöglicht und gesichert werden. Künftige Nutzungsänderungen sollen planungsrechtlich gesteuert werden.

Die geplante Neuregelung, bzw. die Beschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels, erfolgt in Absprache und nach den Vorgaben der Regionalplanung und dient dem Schutz und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Ortslagen der einzelnen Stadtteile.

Neben der aktiven Steuerung von Einzelhandelsbetrieben, sollen mit der Bebauungsplanänderung auch Vergnügungsstätten baurechtlich geregelt werden. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen sollen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorbehalten werden und somit zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Gewerbegebiets und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Für die Neuregelung der Entwicklung im Gebiet „Schloßgartenwiesen“ ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung notwendig. Der Bebauungsplan „Schloßgartenwiesen – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg hat eine Fläche von 11,07 ha.

Remseck am Neckar, den 04.11.2021

gez.

Birgit Priebe

Bürgermeisterin