



**Stadt Backnang  
Sitzungsvorlage**

**N r .            123/15/GR**

|                           |                                  |               |               |
|---------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Federführendes Amt</b> | Bauverwaltungs- und Baurechtsamt |               |               |
| <b>Behandlung</b>         | <b>Gremium</b>                   | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
| zur Vorberatung           | Ausschuss für Technik und Umwelt | 17.09.2015    | öffentlich    |
| zur Beschlussfassung      | Gemeinderat                      | 01.10.2015    | öffentlich    |

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ungeheuerhof Süd", Neufestsetzung im Bereich "Flst.Nr. 59", Planbereich 07.10/1  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ungeheuerhof Süd“, Neufestsetzung im Bereich "Flst.Nr. 59, Planbereich 07.10/1 im Entwurf aufzustellen. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamts vom 28.11.2014.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
  - a) die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von einem Monat eingesehen werden kann und
  - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

| <b>Haushaltsrechtliche Deckung</b>                         | <b>HHSt.:</b> |     |     |
|--|---------------|-----|-----|
| 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 |

| <b>Amtsleiter:</b> | <b>Sichtvermerke:</b> |    |    |    |    |    |
|--------------------|-----------------------|----|----|----|----|----|
| 26.08.2015         | I                     | II | 10 | 20 | 60 | 61 |
| Datum/Unterschrift | Kurzzeichen<br>Datum  |    |    |    |    |    |

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Aufgrund der weiter steigenden Nachfrage in der Fahrradbranche und den damit verbundenen Anforderungen an Verkaufs- und Logistikflächen – vor allem der wachsende Bereich der E-Mobilität beansprucht zusätzliche Fläche – muss das Unternehmen Zweiradcenter Urban seine Verkaufs- und Lagerflächen in naher Zukunft erweitern. Eine Erweiterung der Flächen ist am derzeitigen Standort im Gewerbegebiet Kuchengrund (Wanne 5/1) aufgrund der beschränkten Grundstückssituation nicht mehr möglich. Das Unternehmen strebt daher an, diesen Standort aufzugeben und sich an einer anderen geeigneten Stelle – vorrangig in Backnang – anzusiedeln.

Das geplante Vorhaben fällt unter die Kategorie „nicht-zentrenrelevanter, großflächiger Einzelhandel“. Hierfür steht in Backnang gemäß Flächennutzungsplan nur ein geeigneter Standort zur Verfügung. Dieser liegt am südlichen Rand der Backnanger Kernstadt, unmittelbar an der Weissacher Straße und an der Kreisstraße 1843 zum Ungeheuerhof und ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet für den nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel“ dargestellt.

Die Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Städtebauliche Konzeption und wesentliche Ziele**

Das Büro SHA Scheffler Helbich Architekten, Dortmund, wurde bereits mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Dieser Entwurf sieht die Errichtung eines Baukörpers mit einer Grundfläche von rund 2.200 m<sup>2</sup> in einem ersten Bauabschnitt vor. Diese beinhaltet 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hiervon wiederum dürfen gemäß den Vorgaben des Verbands Region Stuttgart max. 3 %, max. 350 m<sup>2</sup> für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung und Schuhe) genutzt werden.

Das ca. 11 m hohe Gebäude präsentiert sich zur Weissacher Straße und zur K 1843 mit einer großflächigen Glasfront. Desweiteren bietet der Entwurf optionale Erweiterungsflächen im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts für 540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 580 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Die logistische Erschließung erfolgt über die K 1843 an der östlichen Seite des Gebäudes. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist für Kunden eine begrünte Parkierungsanlage mit ca. 71 Stellplätzen geplant.

Insgesamt gelingt es dem vorliegenden architektonischen Konzept eine repräsentative Stadteingangssituation im Backnanger Süden zu schaffen und zu einer städtebaulichen Aufwertung der Umgebung beizutragen.

In Bezug auf die weiterhin steigende Attraktivität Backnangs als Einzelhandelsstandort kann die geplante Neuansiedlung einen wichtigen Beitrag leisten.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss werden zu gegebener Zeit die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung besteht die Möglichkeit, die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Ziele und Zwecke eingehend zu erörtern und Anregungen zur Planung vorzubringen.

Parallel zur Ausarbeitung der Rechtsfassung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die zu erwartenden naturschutzfachlichen Auswirkungen dargestellt und bewertet werden. Gemäß heutigem Kenntnisstand, der sich wesentlich auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Ingenieurbüros Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) stützt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung zu befürchten.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan
- Städtebaulicher Entwurf SHA Scheffler Helbich Architekten