

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

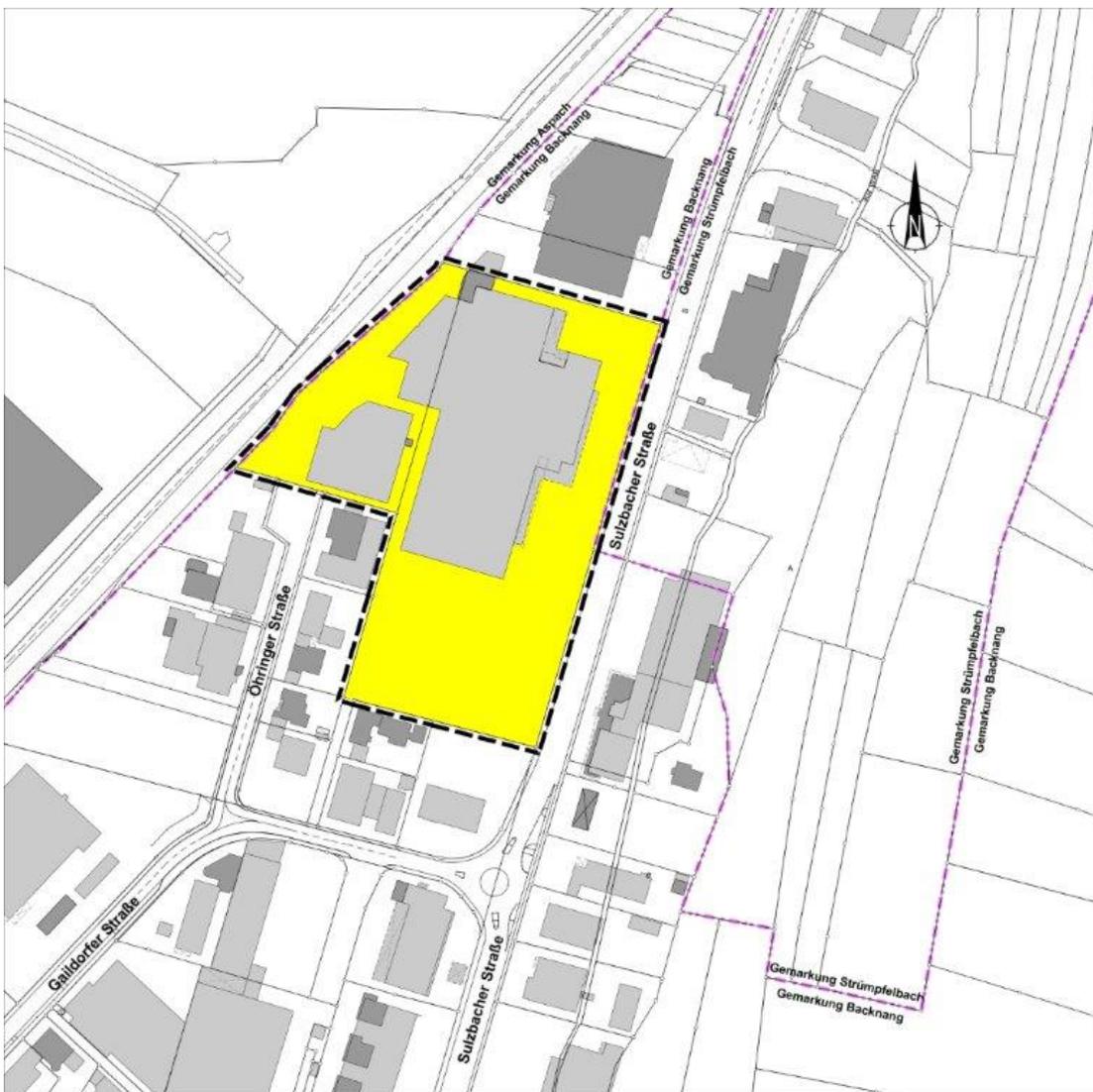
ZUM BEBAUUNGSPLAN „STRÜMPFELBACH – SEEWIESEN“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

-Vorentwurf-

Neufestsetzung im Bereich „der Flurstücke 807/14 und 807/13 (Sulzbacher Straße 201)“

Planbereich 04.23/2



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“ ist der anstehende Abbruch und Neubau des Kauflandes und die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die aktuellen Planungserfordernisse. Kaufland betreibt den Verbrauchermarkt in der Sulzbacher Straße 201 in Backnang seit 1977. Die Immobilie erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Verbrauchermarkt, weshalb es aus Sicht des Betreibers erforderlich ist den Markt abzureißen und einen Neubau zu errichten.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach-Seewiesen“ (Planbereich 04.23/2) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Strümpfelbach - Seewiesen“ (Planbereich 04.23) aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Sulzbacher Straße 203

Im Osten: Sulzbacher Straße

Im Süden: Sulzbacher Straße 199 und Gaildorfer Straße 2/1

Im Westen: B 14 und Öhringer 6 und 8

3 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Sonderbaufläche ausgewiesen lediglich eine kleine Fläche an der Öhringer Straße ist als Gewerbefläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes und eines Gewerbegebietes ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt.

Das Plangebiet ist an der Sulzbacher Straße weitgehend eben. Lediglich der rückwärtige Bereich steigt zur B 14 hin an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst das heutige Betriebsgrundstück des Kauflands.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für die Sondergebietsfläche ausschließlich über die Sulzbacher Straße. Die Erschließung des Kundenverkehrs erfolgt über eine zentrale Aus- und Abfahrt an der Sulzbacher Straße und wird durch eine weite Zufahrt weiter nördlich ergänzt. Der Anlieferverkehr erfolgt getrennt vom Kundenverkehr.

Das Gewerbegrundstück im rückwärtigen Bereich wird über die Öhringer Straße erschlossen. Der Planbereich ist durch die bestehende Bushaltestelle an der Sulzbacher Straße direkt vor Kaufland an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich ein Grünstreifen parallel zur B 14 ist als Freihaltezone zur Bundesstraße unbebaut.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros Köchel und Partner vom 23.09.2016 zugrunde.

Dieser Entwurf sieht eine Neuordnung des Geländes an der Sulzbacher Straße vor. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Markt abzurechen und einen Neubau zu erstellen. Der Neubau soll als aufgeständerter Markt errichtet werden mit Parken im Erdgeschoss und Einkaufen im Obergeschoss. Da sich die meisten Parkplätze unterhalb des Gebäudes befinden, hat dies den Vorteil für den Kunden, dass er in der Regel vor der Witterung geschützt von seinem PKW zum Markt gelangt und wieder zurück.

Das Flächenniveau wird an die Sulzbacher Straße angepasst und die Anbindung wird zukünftig direkt an die Sulzbacher Straße erfolgen. Die bisherige Abfahrt zu Gaildorfer Straße wird vollständig entfallen.

Derzeit ist das Kaufland Grundstück vollversiegelt. Die Planung sieht zukünftig neben verschiedenen Grünflächen auch ein begrüntes Dach vor.

Hochwertige und moderne Fassadenelemente werden den Standort zusätzlich städtebaulich aufwerten.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit beabsichtigt der Betreiber an diesem Standort einen Kälte-Klima-Verbund einzubauen. Bei diesem System wird die Abluft der Kühlgeräte benutzt, um den Markt im Sommer zu kühlen und im Winter zu heizen.

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 Kaufland Marktes ergänzen. Die Verkaufsfläche der Konzessionäre wird ebenfalls unverändert bei ca. 1.200 m² bleiben. Die Zusammensetzung der einzelnen Geschäfte und Dienstleistern steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, da die Verhandlungen mit den verschiedenen Geschäftsinhabern noch nicht abgeschlossen sind. Für den Konzessionärsbereich werden zukünftig gewisse zentrenrelevante Sortimente wie Schuhe, Textilien und Drogeriewaren ausgeschlossen.

Das heutige Parkdeck an der nördlichen Grundstückseite soll abgerissen und zukünftig als Gewerbefläche für ortsansässige Gewerbetreibende entwickelt werden.

Die geplante Gewerbefläche wird nur über die Öhringer Straße angebunden. Dort wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht störenden Gewerbebetrieben ausgewiesen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

Die Stadt Backnang hat am 04.02.2009 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 außen- 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, allen Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten eine Ansiedlung von innenstadtbedeutsamen Branchen auszuschließen. Würde dies nicht geschehen, so könnte durch überdurchschnittlichen Wettbewerbsdruck aus dezentralen Lagen der Einzelhandel in der Innenstadt so geschwächt werden, dass Strukturveränderungen hier zu befürchten wären. Zur Unterstützung und Durchführung des städtebaulichen Zieles „Einzelhandel in Backnang“ wurden für das gesamte Stadtgebiet geeignete und ungeeignete Einzelhandelsstandorte definiert und ein Katalog der innenstadtbedeutsamen Warensortimente erstellt. Diese Vorgaben gehen in die planungsrechtlichen Festsetzungen als Verbot der Ansiedlung in Gewerbegebieten ein.

Sondergebiet SO

Der ganz überwiegende Teil des heutigen Kauflandes liegt in einem uneingeschränkten Sondergebiet "für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte". Der bisherige Bebauungsplan ist vollständig in Anspruch genommen worden. Diese uneingeschränkte Nutzung genießt Bestandsschutz und kann nicht rechtswirksam auf Sortimentseinschränkungen zurückgeführt werden.

Im Zuge der Neuplanung sollen im Bebauungsplan entsprechend der Ziele des Einzelhandelskonzeptes jedoch die zentrenrelevanten Randsortimente nach Art und Umfang definiert werden, um den Erwägungen des Regionalverbandes Region Stuttgart Rechnung zu tragen.

Gewerbegebiet GEE

Gemäß dem Einzelhandelskonzept Backnang werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Die allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten entsprechen nur eingeschränkt dem Charakter eines Gewerbegebiets und werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ und GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete und Gewerbegebiete. Sollte sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO für Sondergebiete und Gewerbegebiete definierte Obergrenze für die GRZ (0,8) und GFZ (2,4) ergeben, können diese entsprechend §17 Abs.2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Dies soll eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

Bauweise

Die dem Standort angemessene Bebauung wird in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff. Zudem kann durch eine Dachbegrünung das Kleinklima verbessert und das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden. Um dem Anspruch einer hochwertigen Fassadengestaltung gerecht zu werden, soll die Fassaden- und Farbgestaltung mit der Stadt abgestimmt werden.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die Werbeanlagen nach Größe, Art, Form und Farbe in das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und in die nähere Umgebung des Straßen- und Platzbildes einfügen. Zudem soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden.

6 Artenschutz

Eine Übersichtsbegehung wird vorgenommen und die Ergebnisse im weiteren Verfahren eingebracht.

7 Umwelt und Naturschutz

Gem. § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen werden im weiteren Verfahren detailliert dargestellt.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzlicher bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

G e f e r t i g t : Backnang, den 04.10.2016
Stadtplanungsamt

gez. Setzer