

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

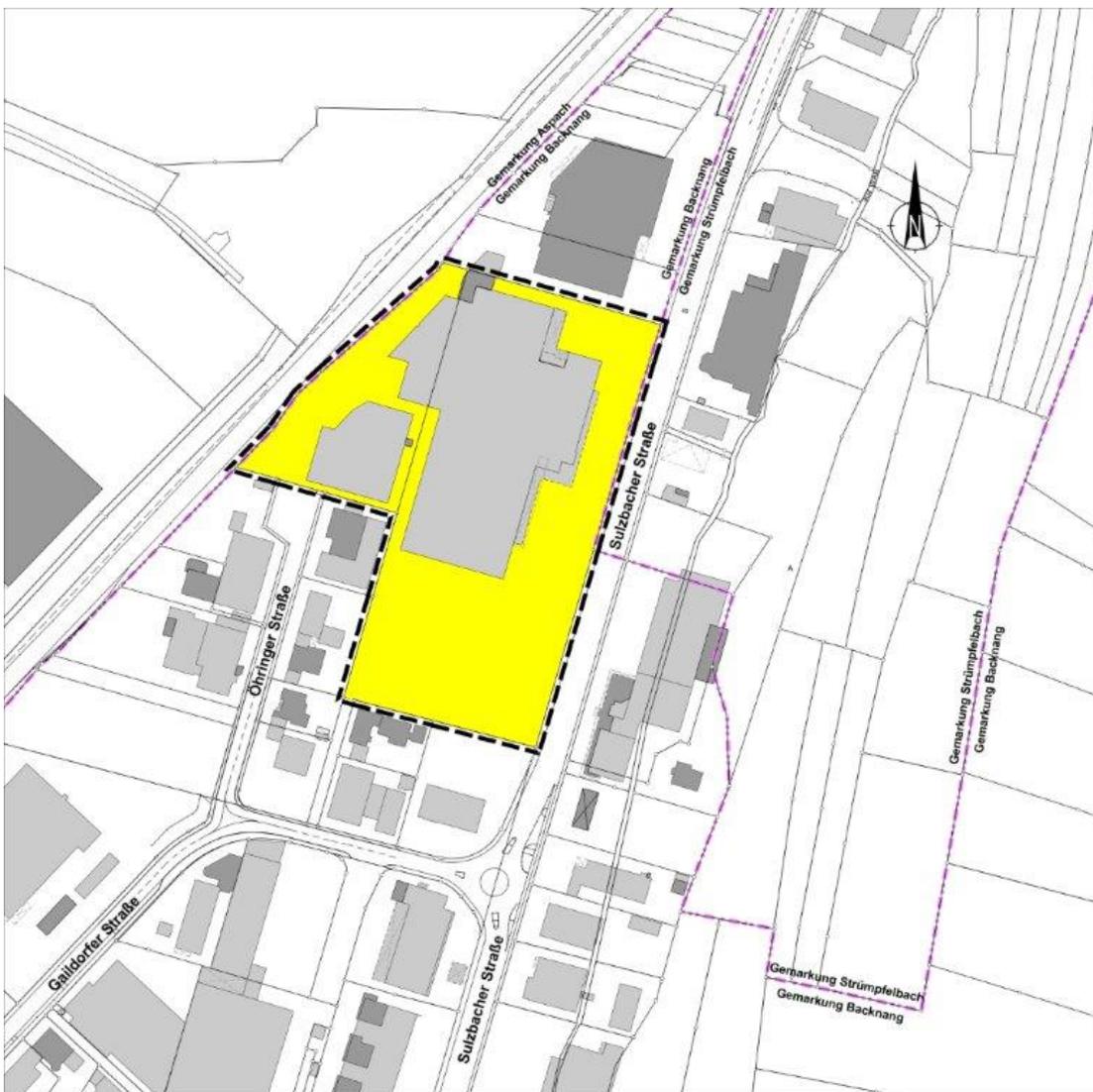
ZUM BEBAUUNGSPLAN „STRÜMPFELBACH – SEEWIESEN“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

-Entwurf-

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.

Am 13. Mai 2017 ist die Änderung des BauGB in Kraft getreten. Laut § 245c BauGB „Überleitungs-vorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebau und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ gilt für die Überleitung begonnener Verfahren folgende Regelung:

Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, können nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war bereits im Januar 2017 abgeschlossen, somit sind die Voraussetzungen des § 245c BauGB erfüllt und dieses Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt.

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 Straße 6 und 8

3 Einordnung in die übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt bzw. um eine Einzelhandelsagglomeration. Somit sind die Regelungen des Landesentwicklungsplans, des Regionalplans sowie des Einzelhandelserlasses zu beachten (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Laut Regionalplan sind Einzelhandelsgroßprojekte in einem Mittelzentrum wie Backnang grundsätzlich zulässig. Standorte für solche Vorhaben sind jedoch nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten vorzusehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich jedoch nicht innerhalb eines solchen Vorranggebietes. Damit ist grundsätzlich nur eine Neuerrichtung im bisherigen Umfang denkbar.

Durch die GMA wurde in einer Auswirkungsanalyse dargelegt, dass sowohl die raumordnerische Kernregelung, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot durch die geplante Modernisierung nicht verletzt werden. Für das Integrationsgebot besteht keine veränderte Beurteilungsgrundlage, da es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt.

(s. Auswirkungsanalyse der GMA vom 18.04.2017)

Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Sonderbaufläche ausgewiesen. Lediglich eine kleine Fläche an der Öhringer Straße ist als Gewerbefläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Sonder- 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 zweite 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. Die Anbindung wird zukünftig direkt an die Sulzbacher Straße erfolgen. Die bisherige Abfahrt zur 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 Konzept wird die Abwärme der Gewerbekälte für die Beheizung des Gebäudes mittels Betonkernaktivierung genutzt. Zusätzlich werden über die Betonkernaktivierung bestimmte Bereiche des Verkaufsraumes auch in den Sommermonaten temperiert, um für Kunden und Mitarbeiter ein angenehmes Raumklima zu schaffen

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 zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Es gilt hier die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Einzelhandelskonzept, 04.02.2009/04.11.2010. Ausgenommen davon sind die bisher dort bereits vorhandenen Konzessionäre mit zentrenrelevantem Sortiment (Optiker, Zeitschriften und Apotheke).

Das heutige Parkdeck an der nördlichen Grundstücksseite 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, in 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.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines SB-Warenhauses an diesem Standort, wurde eine Auswirkungenanalyse durch die GMA, Ludwigsburg erstellt (18.04.2017).

Hierbei wurden die Auswirkungen des gesamten Plangebiets mit der Neuplanung und dem vorhandenen Bestand und seinen künftigen Sortiments- und Verkaufsflächendimensionen untersucht und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Tatsache, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine bauliche Modernisierung handelt und sich das heutige Kaufland an einem bereits etablierten Einzelhandelsstandort mit Grundversorgungsfunktionen befindet, keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 werden im Bebauungsplan entsprechend der Ziele des Einzelhandelskonzeptes die zulässigen Sortimente nach Art und Umfang definiert, um den Erwägungen des Regionalverbandes Region Stuttgart Rechnung zu tragen.

Aus diesem Grund wurden auch die zentrenrelevanten Sortimente für den Bereich der Konzessionäre ausgeschlossen. Ausgenommen wurden lediglich die zentrenrelevanten Sortimente, die bereits heute dort angesiedelt waren.

Die Verkaufsflächendefinition orientiert sich an der Definition aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg.

Gewerbegebiet GEe

Da das Gewerbegebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung gestellt werden soll, werden gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Tankstellen verursachen durch ihr vermehrtes Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärmbelastigungen häufig Probleme mit der umgebenden Wohnbebauung, daher werden sie ausgeschlossen.

Aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens werden auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1) ausgeschlossen.

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.

Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebende GRZ von 0,9 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Durch die ausdrückliche Überschreitungsmöglichkeit von GRZ und GFZ über die in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO, soll eine angemessene und dem Standort angepasste Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

5.4 Bauweise,

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

Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Durch diese Festsetzung wird berücksichtigt, dass hier typischerweise auch Gebäude mit Abmessungen über 50 m erforderlich sein können.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

5.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereichs entlang der Bundesstraße B 14, im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand, dient der Sicherstellung, dass entlang der B 14 keine baulichen Anlagen, Ein- und Ausfahrten, Garagen und Stellplätze und/oder Werbeanlagen entstehen. Gemäß § 9 FStrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot).

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bestehenden Kanäle und Leitungen werden mittels eines Leitungsrechts (Lr) abgesichert. Die Abwasserkanäle dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden.

5.8 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die aufgeführten Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Soweit sinnvoll und möglich wird vorhandener Grünbestand erhalten und ergänzt.

Durch Pflanzgebote im Bereich der Stellplatzanlage wird eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets erreicht.

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich des Eingriffs und der Verbesserung des Kleinklimas und dadurch kann das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um dem Anspruch einer hochwertigen Fassadengestaltung gerecht zu werden, soll die Fassaden- und Farbgestaltung mit der Stadt abgestimmt werden.

Gestaltung von Freiflächen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

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.

Bei Werbeanlagen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt oder geblendet werden.

6 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde im März 2017 eine Habitatpotenzialanalyse durch Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Stuttgart vorgenommen. Diese hat ergeben, dass artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Eingriffe eintreten können. Sie sind zu vermeiden, zu minimieren oder durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind der Abriss der Gebäude und die Rodung von Bäumen außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- oder Fledermausarten vorzunehmen. Sollten Abriss- und Rodungsarbeiten in einem abweichenden Zeitraum erfolgen, müssen Gebäude und Bäume vor Beginn auf das Eintreten möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände überprüft werden.

Der Verlust von Niststätten für den Haussperling ist durch den Einbau von 7 Sperlingshäusern am Neubau auszugleichen.

Auf die Darstellungen wird verwiesen.

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. Für den Geltungsbereich wurde durch das Planungsbüro Landschaftsplanung Langenholt, Stuttgart, ein Umweltbericht erstellt (11.05.2017).

Durch die im Umweltbericht beschriebenen und in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation können die Eingriffe durch das geplante Vorhaben ausgeglichen werden. Auf die Darstellungen wird verwiesen.

8 Immissionsschutz

Für den Planbereich wurde von der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG eine Immissionsprognose nach TA Lärm erstellt (19.10.2016). Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Um Immissionskonflikte zu vermeiden sind die im Gutachten genannten Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

9 Ver- und Entsorgung

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

G e f e r t i g t : Backnang, den 04.10.2016/23.06.2017
Stadtplanungsamt

gez. Setzer