

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Strümpfelbach

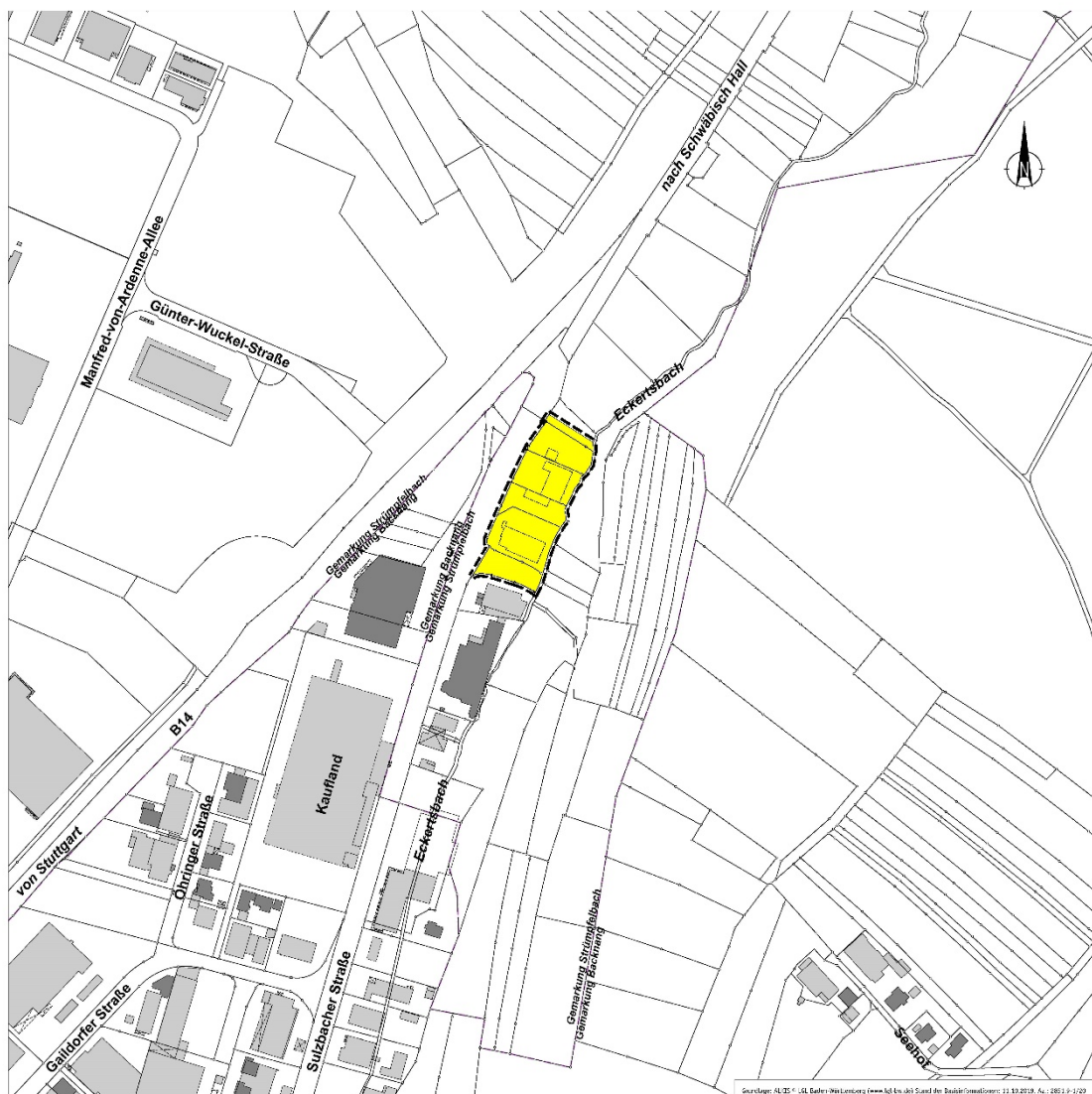
B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „STRÜMPFELBACH - SEEWIESEN“

- Vorentwurf -

Neufestsetzung im Bereich „östlich der Sulzbacher Straße von Weg Flst. Nr. 404/1 bis Gebäude Sulzbacher Straße 208“

Planbereich 04.23/3



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“ ist ein Bauantrag zur Errichtung einer Spielhalle im Gebäude Sulzbacher Straße 202. In den Gewerbegebieten entlang der Sulzbacher Straße gab es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen und Anträge für Spielhallen. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbarschaften zu verhindern (sog. „trading-down-Effekt“), ist es zwingend erforderlich, deren Ansiedlung zu steuern.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Misch-, Gewerbe und Industriegebiete vor städtebaulichen Missständen im Zusammenhang mit Spielhallen und Vergnügungsstätten zu schützen und dadurch zu deren gewerblicher Sicherung und Weiterentwicklung beizutragen. Die Entscheidung Spielhallen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen, beruht im Grundsatz auf dem am 16.12.2010 beschlossene Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ und der darin formulierten Zielsetzung an den Haupteinfallstraßen keine Vergnügungsstätten zuzulassen. Dieses Konzept soll parallel zum Bebauungsplanverfahren aktualisiert und an die heutige tatsächliche und rechtliche Situation angepasst werden. Insbesondere die Neufassung des Landesglücksspielgesetzes hat zu veränderten Rahmenbedingungen geführt.

Darüber hinaus gibt es die Notwendigkeit innerhalb des Geltungsbereichs auch die Einzelhandelsnutzungen zu regeln.

Die Stadt Backnang hat hierzu am 04.02.2009/04.11.2010 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 außer- 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 Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen.

Dieses Einzelhandelskonzept entspricht in Teilen nicht mehr den tatsächlichen und baurechtlichen Gegebenheiten. Daher soll das Einzelhandelskonzept parallel zur Erstellung des Bebauungsplans fortgeschrieben werden.

Das Ergebnis des neuen Einzelhandelskonzeptes wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan und Bebauungsplanverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Strümpfelbach – Seewiesen“, 04.23/1 vom 01. Juni 1978 setzt Gewerbegebiete fest. In dem Bebauungsplan gab es bisher keine Festsetzungen in Bezug auf Vergnügungsstätten oder Einzelhandel.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“ erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Strümpfelbach, Seewiesen“ (04.23/1) innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen die in den bisherigen Bebauungsplänen enthaltenen Gebietsarten beibehalten und mit einer Feinsteuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden.

Veränderungssperre

Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6.168 m² und wird begrenzt durch:

Im Norden	Hälfte von Flst.Nr. 397/3
Im Osten	Eckertsbach
Im Süden	Gebäude Sulzbacher Str. 200
Im Westen	Sulzbacher Straße

3 Einordnung in die übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnung

Die Stadt Backnang ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen. Backnang liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart-Fellbach - Waiblingen- Backnang - Schwäbisch Hall.

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Gewerbebaufläche (G) und Verkehrsfläche dargestellt. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

4 Angaben zum Bestand/Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand östlich der Sulzbacher Straße, unmittelbar im Eingangsbereich der Stadt. Die Topografie ist weitgehend eben.

Die Sulzbacher Straße stellt eine der Haupteinfallstraßen der Stadt Backnang dar und ist ein gewachsener Einzelhandelsstandort. Das Gebiet entlang der Sulzbacher Straße, das neben dem Einzelhandel auch eine heterogene Gewerbestruktur beherbergt, ist zum größten Teil mit einer kleinteiligen, offenen Struktur bebaut.

Das Gewerbegebiet „Sulzbacher Straße“ wurde bei der ursprünglichen Planaufstellung als reines Gewerbegebiet konzipiert. Dementsprechend wurden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Ein Defizit an gewerblichen Flächen und eine Vielzahl von Anfragen nach gewerblichen Grundstücken führte zu

den beiden Erweiterungen des Bebauungsplans „Heilbronner Straße, B 14“. Ziel dieser Bebauungspläne ist die Bereitstellung von Bauflächen, um dem Bedarf nachzukommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“, 04.23/3 wird der städtebauliche Gedanke dieser angrenzenden Bebauungspläne, Flächen für produzierendes Gewerbe zu sichern, beibehalten. Mit diesen Festsetzungen wird eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung der Betriebe im Plangebiet ermöglicht, eine Störung durch Vergnügungstätten oder Einzelhandel aber vermieden.

Vorrangige Zielsetzung dieses Bebauungsplans sind Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten innerhalb des Geltungsbereichs regeln.

Zielsetzung des Vergnügungstättenkonzepts

Angesichts der möglichen negativen Einflüsse auf den bisherigen Charakter des Gebietes (Verdrängung anderer gewünschter Nutzungen wie produzierendes Gewerbe, Dienstleistung, Ansteigen des Mietniveaus, weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität in vorbelasteten Kern- und Mischgebieten), sollen Spielhallen möglichst an wenigen, besonders geeigneten Standorten, die in städtebaulicher Hinsicht vergleichsweise wenig störungsanfällig sind, konzentriert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen generell städtebaulich unerwünscht.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet soll grundsätzlich den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans entsprechen. Ergänzt werden sollen diese Festsetzungen vor allem durch eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten und Einzelhandelsnutzungen. Die anderen Festsetzungen werden überprüft und an die aktuelle Rechtslage angepasst.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Gemäß den Zielen der Stadt Backnang wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet festgesetzt (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Feinsteuerung der Gewerbegebietsfestsetzungen erfolgt im nächsten Verfahrensschritt, nach dem die Ergebnisse des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts und Spielhallenkonzepts vorliegen.

5.3 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich. Änderungen der Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6 Umwelt und Naturschutz

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen werden in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein, um dadurch erwartete negative Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nahezu vollständig bebaut. Es werden durch den Bebauungsplan auch keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet und auch keine zusätzlichen

Bauflächen ausgewiesen. Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, die nicht schon bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind ausgeschlossen. Es wird kein Baurecht geschaffen, das nicht ohnehin schon existent ist.

Somit sind Stand heute keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu erwarten. Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange bestehen ebenfalls nicht, was jedoch einer Vorprüfung zu unterziehen ist.

G e f e r t i g t : Backnang, 05.02.2021
Stadtplanungsamt

gez. Großmann