



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 087/07/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	13.09.2007	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	27.09.2007	öffentlich

Neukonzeption im Bereich der Oberen Walke

Beschlussvorschlag:

Den Bereich der Oberen Walke – im Anschluss an den bestehenden Verbrauchermarkt – zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen, zentren- und nichtzentrenrelevanten Einzelhandel gem. der nachfolgenden Sortimentsliste. Zu Gunsten dieses neuen Standorts sind an anderer Stelle des Stadtgebiets mit Ausnahme des „Wohnlands“ und des Ergänzungsstandorts „Weissacher Straße“, die für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen sind, in Backnang keine weiteren Standorte für großflächigen Einzelhandel geplant. In diesem Zusammenhang soll 2007 der Beschluss über ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt Backnang gefasst werden.

Wesentliche Bestandteile der Neukonzeption sind darüber hinaus gewerbliche Entwicklungen im östlichen Bereich sowie Wohnungsbau nördlich der Gartenstraße und ergänzende Dienstleistungseinrichtungen.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:					
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
Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
13.09.2007	I	II	10	20	60	61
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Ausgangslage:

Der Bereich der Oberen Walke ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu einem Drittel als Gewerbegebiet, zu einem Drittel als gemischte Baufläche und zu einem Drittel als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Anschluss an den LIDL-Markt gilt noch der Rest des Bebauungsplans „Obere Walke I“ aus dem Jahre 1996 mit Gebietsausweisung Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet an der Murr („Wohnen am Wasser“). Der folgende Bereich ist nach dem Baugebietsplan aus dem Jahre 1964 als Industriegebiet festgesetzt. Der anschließende Bereich ist als Gewerbegebiet im Rahmen des § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten. Die Grenze der im Regionalplan dargestellten „Einkaufsinnenstadt“ (zentralörtlicher Versorgungskern) verläuft etwa im Bereich des neuen LIDL-Markts an der Gartenstraße. Als Ergänzungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist nur der Bereich Weissacher Straße/Industriestraße im Regionalplan ausgewiesen.

Die Realisierung des bislang als „Murr-Center Backnang“ bezeichneten Projekts der Häussler-Gruppe würde für den Bereich der geplanten Fachmärkte und des Bau- und Heimwerkermarkts die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel voraussetzen.

Nach den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ist daher das geplante Projekt nicht zulässig. Die Ausweisung eines Sondergebiets würde zum jetzigen Zeitpunkt an der Position des Regionalplans scheitern, der an dieser Stelle keinen großflächigen Einzelhandel zulässt. Der Verband Region Stuttgart besteht auf die grundsätzliche Einhaltung dieser rechtsverbindlichen regionalplanerischen Vorgaben, wonach eben Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalbedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkten zulässig sind.

2. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Regionalplans wird die Stadt die Erweiterung des Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich der Oberen Walke beantragen.
3. In Vorgesprächen unter Teilnahme des Investors beim Verband Region Stuttgart wurde für die zunächst geplante Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² keine Zustimmung signalisiert.

Zwar anerkennt der Verband die Bestrebungen der Stadt aus städtebaulicher Sicht für eine Revitalisierung des Areals, die jedoch ohne abgestimmte planungsrechtliche Grundlagen für eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht umgesetzt werden kann. Vom Verband Region Stuttgart wird daher neben einem Grundsatzbeschluss für die Schaffung eines Einzelhandelsschwerpunkts im Bereich der Oberen Walke ein schlüssiges Einzelhandelskonzept unter besonderer Berücksichtigung der Oberen Walke und ein gleichzeitiger Verzicht auf die Ausweisung weiterer Einzelhandelsschwerpunkte gefordert. Soweit es sich tatsächlich um Verlagerungen in den Bereich der Oberen Walke handelt, müsste für die bisherigen Einzelhandelsstandorte das Planungsrecht für vergleichbare Nutzungen zurückgenommen werden. Darüber hinaus wird gefordert, die im Flächennutzungsplan 2015 vorhandene Planfläche für eine Bau- und Gartenmarktnutzung am Ungeheuerhof/Weissacher Straße aufzugeben.

Dieser vom Verband geforderte Grundsatzbeschluss und die Ausarbeitung/Beschlussfassung eines Einzelhandelskonzepts ermöglichen den Einstieg in weitere regionalplanerische Überlegungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel durch die Ausweisung eines Sondergebiets im Bereich der Oberen Walke.

Dabei soll auch differenzierter untersucht werden, welche Verkaufsflächen über den Bestandsschutz vorhanden sind (ggf. Anrechnungsfähigkeit auf das neue Konzept). Die bisherigen Verkaufsflächen betragen nach Angaben des Investors etwa 9.620 m².

Obere Walke: Bestandsflächen (*1)	Fläche	Bemerkungen
Picks Raus (Schnäppchenmarkt)	4.000 m ²	
Kunstaboutique	800 m ²	
türk. Lebensmittel	1.200 m ²	
Textil	1.200 m ²	(Flächen derzeit nicht belegt)
Textil	1.200 m ²	(Flächen derzeit nicht belegt)
Völl (Schnäppchenmarkt)	490 m ²	
Antiquitäten	20 m ²	
Antiquitäten	710 m ²	
Gesamtfläche	9.620 m²	

(*1) Angaben der Häussler-Gruppe

Die Stadt Backnang hat das Sortimentskonzept der Häussler-Gruppe im Rahmen einer „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Fachmarktzentums in Backnang“ auf der Oberen Walke von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) untersuchen lassen. Im Sinne von Verkaufsflächenobergrenzen hat die GMA im Ausschuss für Technik und Umwelt am 19.04.2007 ein vertragliches Sortimentskonzept vorgestellt (vgl. nachstehende Tabelle).

Die Stadt Backnang strebt zwar mit größter Priorität eine städtebauliche Aufwertung der Oberen Walke an, setzt aber bei der Entwicklung des Gebietes auf möglichst zurückhaltenden Einzelhandelsbesatz und die Verflechtungen innerhalb des Marktgebietes sehr genau berücksichtigt, kommt zu einer noch restriktiveren Bewertung der Verträglichkeit (vgl. nachstehende Tabelle) und bleibt deutlich hinter den Ansätzen der GMA zurück. Insbesondere sind ein Textil-, Schuh- und Drogeriefachmarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter auf der Oberen Walke nicht erwünscht, weil sie klassische zentrenrelevante Sortimente führen.

Sortiment	Häussler-Gruppe gem. Konzept vom 10.05.2007 (*2)	Verträglichkeit GMA-Gutachten (ATU 19.04.2007)	Verträglichkeit gem. Bewertung der Stadt Backnang
1	2	3	4
Bau- und Gartenmarkt	17.000 m ²	13.000 m ²	max. 13.000 m² (*3)

Fachmarktzentrum			
Unterhaltungselektronik	2.500 m ²	3.000 m ²	2.500 m ²
Betten- u. Möbelmarkt	950 m ²	800 m ²	1.000 m ²
Bio-Lebensmittelmarkt	1.000 m ²	nicht untersucht	1.000 m ²
Wein-/Getränkemarkt	950 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²
Textilmarkt	1.200 m ²	800 m ²	nicht erwünscht
Schuhmarkt	1.000 m ²	800 m ²	nicht erwünscht
Drogeriefachmarkt	800 m ²	800 m ²	nicht erwünscht
Lebensmitteldiscounter	1.000 m ²	1.000 m ²	nicht erwünscht
nicht-zentrenrelevante Sortimente	keine Angabe	nicht untersucht	2.000 m ²
Fachmarktzentrum ges.	9.400 m ²	8.200 m ²	Deckelung: 7.500 m²
<i>Umsetzung bestehender Mieter innerhalb der Oberen Walke</i>			
<i>Türkischer Lebensmittelmarkt</i>	1.000 m ²	1.000 m ²	(*4)
<i>Picks Raus</i>	2.500 m ²	2.500 m ²	(*4)
Gesamtverkaufsfläche	29.900 m²	24.700 m²	20.500 m²

(*2) konkrete Mietanfragen (Stand: April 2007)

(*3) Die unterschiedlichen Interessenten für ein Bau- und Gartenmarktinvestment haben von einander abweichende Flächendispositionen. Für den Fall, dass derjenige Projektträger mit dem geringeren Flächenanspruch zum Zuge kommt, steht die Differenzfläche zu 13.000 m² für andere nicht-zentrenrelevante Nutzungen zur Verfügung.

(*4) Nach Angaben des Investors gestaltet sich die Unterbringung der vorhandenen Märkte „Istanbul“ und „Picks Raus“ recht problematisch. Sollten diese angesiedelt werden können, so werden diese auf die gedeckelte Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentums in Höhe von 7.500 m² angerechnet, wobei die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche von 20.500 m² nicht überschritten werden darf.

Für eine verträgliche Revitalisierung der Oberen Walke verpflichtet sich die Stadt Backnang über eine Beschlussfassung eines Einzelhandelskonzeptes hinaus:

1. bei Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes auf die Obere Walke am Altstandort das Planungsrecht zurückzunehmen, d.h. entsprechenden Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch dergestalt anzupassen, dass die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels aufgehoben wird. Die Zulässigkeit des Einzelhandels beschränkt sich danach auf den Bestandsschutz (seither genehmigte Nutzung),
2. das gesicherte Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt an der Weissacher Straße/Ungeheuerhof aus dem Flächennutzungsplan 2015 herauszunehmen,
3. in das notwendige Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet mit den oben genannten Sortimentsgrößen (Spalte 4) einzusteigen.