



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . **030/24/GR**

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	22.02.2024	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	29.02.2024	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Neufestsetzung im Bereich der Grundstücke "Berliner Ring 70 und 70/1, Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180", Gemarkung Backnang.

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

- Den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Neufestsetzung im Bereich der Grundstücke "Berliner Ring 70 und 70/1, Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180", Gemarkung Backnang, Planbereich 04.16/4 aufzustellen. Maßgebend sind der Lageplan und die Begründung des Stadtplanungsamts vom 07.02.2024.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
 - die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 2 Wochen eingesehen werden kann und
 - Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:	
Für Vergaben zur Verfügung:	€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:	€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):	€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:				
	I	II	III	60	
_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum				

Begründung:**1. Ausgangslage und Anlass der Planung**

Zur rechtssicheren Umsetzung des Einzelhandelskonzepts und des Konzepts „Zulässigkeit von Spielhallen“ wurde der Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“, Planbereich 04.16/3 aufgestellt und durch den Gemeinderat am 18.07.2013 als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.07.2013 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Aufgrund des neuen rechtskräftigen Bebauungsplans wurde eine Bauanfrage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes abgelehnt. Daraufhin reichte der Betrieb Klage gegen den Ablehnungsbescheid ein.

Das Verwaltungsgericht gab dem Kläger recht und hob den Bescheid der Stadt Backnang vom 11.12.2013 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 12.03.2014 auf. Zudem erklärte das Gericht den Bebauungsplan für nichtig, da der Umweltbericht sich nur auf die einzelnen konkreten Bauprojekte bezieht und nicht auf den gesamten Geltungsbereich.

Durch dieses Urteil gelten nun wieder die alten Bebauungspläne aus den Jahren 1963 und 1967, in denen es keine bzw. nur unzureichende Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben und Spielhallen gab.

Dieses Urteil hatte zur Folge, dass der Bauantrag des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, entgegen dem Einzelhandelskonzept und dem Wunsch des Gemeinderats, genehmigt werden musste.

Der Gemeinderat der Stadt Backnang hat am 27.04.2023 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 25.11.2022, GMA) beschlossen. Die Verwaltung wurde aufgefordert die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und die überarbeitete Sortimentsliste in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen.

Um die Ziele dieser Konzepte rechtssicher umzusetzen und den Planbereich an die aktuellen rechtlichen Anforderungen anzupassen, ist die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“, Planbereich 04.16/4 erforderlich.

Darüber hinaus macht nun der konkrete Ansiedlungswunsch eines Einzelhändlers mit zentrenrelevantem Sortiment die zeitnahe Aufstellung des Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

2. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

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.

Auf der Basis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022 wird die konzeptionelle Neuordnung des Plangebiets hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel nach Art und Umfang definiert. Der Bebauungsplan setzt diese Vorgaben rechtsverbindlich um.

Planungsziel ist es insbesondere, die einheitliche Gestaltung des Plangebietes, besonders in Bezug auf die Höhenabwicklung zu erreichen und das Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne dienten ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, demnach finden sich keine, oder nur unzureichende Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regeln.

Somit konnten sich entlang der Sulzbacher Straße auch Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Der nun vorhandene Branchenmix aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel ist am Standort etabliert und soll in der jetzigen Zusammensetzung erhalten werden. Darüber hinaus soll keine weitere Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mehr stattfinden, so dass mit diesem Bebauungsplan Vorgaben zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel zu schützen und in Bezug auf produzierendem Gewerbe und Dienstleistung weiterzuentwickeln und die Ziele des Einzelhandelskonzepts umzusetzen. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, ausgeschlossen. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“, Planbereich 04.16/4 sind:

- Ausweisung eines Sondergebiets
- Ausweisung von Gewerbegebieten und Mischgebiet
- Anpassung der Festsetzungen (Art und Maß) an aktuelles Recht
- Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel einschließlich aktueller Sortimentsliste

4. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sulzbacher Straße“ (04.16 und 0416/1) nur innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Anlagen:

- Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Begründung