

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „SULZBACHER STRASSE“

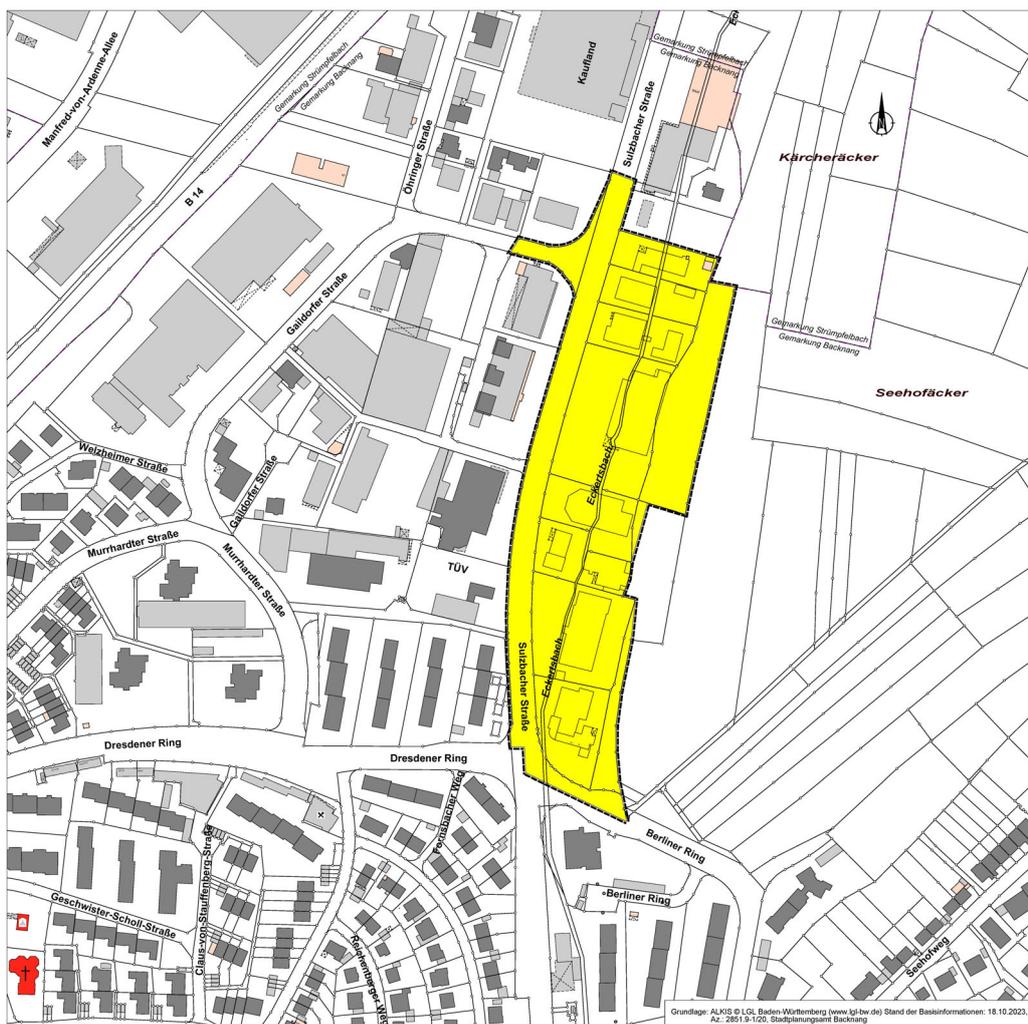
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

-Vorentwurf-

Neufestsetzung im Bereich der Grundstücke „Berliner Ring 70 und 70/1, Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180“, Gemarkung Backnang.

Mit diesem Bebauungsplan werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16 und „Sulzbacher Straße“, Planbereich 04.16/1 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Planbereich 04.16/4



1 Anlass und Ziel der Planung

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.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel zu schützen und in Bezug auf produzierendes Gewerbe und Dienstleistung weiterzuentwickeln und auf die Ziele des Einzelhandelskonzepts auszurichten. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, ausgeschlossen.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich

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

Bebauungsplanverfahren

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

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

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,67 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden Flurstücke 647/10 und 647/14

Im Osten Flurstücke 410 und 641 der Gewanne „Kärcheräcker und Seehoffeld“

Im Süden Berliner Ring

Im Westen Sulzbacher Straße

3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Mischbaufläche (M), Gewerbebaufläche (G),

Verkehrsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten, Verkehrsflächen sowie Grünflächen ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

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

Die Flächen westlich des freigelegten Eckertsbaches sind überwiegend bebaut. Östlich des freigelegten Baches befinden sich unbebaute Flächen, die als Wiesen landwirtschaftlich genutzt werden.

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf Gewerbe und Dienstleistung.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die Bushaltestellen „Berliner Ring“, „Fornsbacher Weg“ und „Gaildorfer Straße“ an der Sulzbacher Straße angebunden.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und somit auch sehr stark versiegelt. Grünflächen sind nur vereinzelt entlang des Eckertsbach vorhanden.

4.5 Altlasten

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (künstliche Erhöhungen, Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände mit umweltgefährdenden Stoffen) entstanden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ befinden sich Flächen (Flst. Nr. 650/2, 655/2, 655/3, 563/22), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen, auf Grund der ausgeübten Nutzung, hierzu ein begründeter Verdacht besteht.

Bei den Altlaststandorten „Sulzbacher Straße 174“ (ehemalige Tankstelle; Flst.Nr. 650/2) und „Sulzbacher Straße 168“ (ehem. Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst.Nr. 655/2) handelt es sich um so genannte B-Fälle. Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von diesen Flächen aus und können daher in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden. Bei baulichen Veränderungen ist jedoch eine Neubewertung vorzunehmen, außerdem können auf diesen Flächen Mehrkosten für die Beseitigung von entsorgungsrelevantem Bodenaushub entstehen.

Der Altlaststandort „Sulzbacher Straße 168/1“ (ehem. Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst.Nr. 655/3, 563/22 Teilfläche), ist mit dem Handlungsbedarf „OU“ eingestuft. Auf diesen Flächen muss von einer Gefährdung von zumindest einem der Schutzgüter ausgegangen werden. Eine orientierende technische Untersuchung ist spätestens im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlich.

Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden auf Grund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt.

Der Bebauungsplan stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der gekennzeichneten Fläche genauere Untersuchungen voraussetzt bzw. ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen kann. Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

4.6 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich wird rechtlich in großen Bereichen zunächst als HQ100-Gebiet/Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (Hochwassergefahrenkarte von 2010 des Regierungspräsidiums Stuttgart) eingestuft: dies sind alle Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden. Das Plangebiet befindet sich somit in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100-Gebiet). Den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist dabei Rechnung zu tragen.

Daraus ergeben sich für die Planung wesentliche Ziele: Zum einen darf sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und darüber hinaus im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben, zum anderen muss das Plangebiet vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird, d.h. kein Retentionsraumverlust entsteht.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdeter Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser wird der Bereich großflächig überflutet, d.h. für das gesamte Plangebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung (weiße/schwarze Wanne), Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, etc.) im Falle eines Extremhochwassers vorzusehen

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

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.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Backnang 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 des Einzelhandelskonzepts als Gewerbestandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Das Gewerbegebiet „Sulzbacher Straße“ wurde bei der ursprünglichen Planaufstellung als reines Gewerbegebiet konzipiert.

Durch die Neufestsetzung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele sichergestellt, die vorhandene Gebietsstruktur erhalten und weiterentwickelt sowie Art und Maß der baulichen Nutzung an aktuelles Recht angepasst werden.

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

Ausgangsbasis ist das Einzelhandelskonzept vom 25.11.2022.

Einzelhandelskonzept Backnang

Die Stadt Backnang hat 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.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022 untermauert diese Zielsetzung und sieht diesen Bereich der Sulzbacher Straße als vorrangigen Gewerbestandort an dem der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen, aber auch der vorhandene nicht-zentrenrelevante Einzelhandel gesichert werden soll.

Festzuhalten ist, dass alle städtebaulichen Konzepte die Zielsetzung verfolgen, die Backnanger Innenstadt nachhaltig als zentrales Quartier für Handel, Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu ist es erforderlich, dass Nutzungen, die diesen Zielsetzungen zuwiderlaufen, konsequent ausgeschlossen werden, soweit dies im Einzelfall städtebaulich begründet und rechtlich möglich ist.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Maßnahmenfläche diene dem Ausgleich für die durch das Bauvorhaben Lidl verursachten Eingriffe in die Landschaft. Der Eckertsbach wurde nach Osten verlegt, wodurch auf eine vollständige Verdolung unter dem Marktgebäude verzichtet werden konnte. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und dauerhaft zu pflegen, zu sichern und Bepflanzungen ggfs. zu ersetzen..

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht 1 (Lr1) enthält das Regenrückhaltebecken mit Trennbauwerk und den zugehörigen Kanälen und erfolgt zugunsten der Stadt.

Zur Pflege und Unterhaltung des verdolten Eckertsbachs wird ein Leitungsrecht 2 (Lr2) zugunsten der Stadt Backnang im Bebauungsplan festgesetzt.

Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden aufgrund anderer Rechtgrundlagen durchgeführt.

Der Bebauungsplan stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der gekennzeichneten Fläche genauere Untersuchungen voraussetzt bzw. ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen kann. Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

Hochwasserschutz

Bei der im Geltungsbereich gekennzeichneten Linie handelt es sich um die HQ100-Linie bzw. die Abgrenzung des gem. § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetztes Überschwemmungsgebiets. Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung (D 1). Außerdem gelten in hochwassergefährdeten Gebieten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

7 Umwelt- und Naturschutz, Umweltbericht

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 Umweltbericht wird im weiteren Verfahren eingebracht.

8 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, 07.02.2024
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT BACKNANG

Backnanger Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente



nahversorgungsrelevant

- /// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- /// Reformwaren
- /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekerwaren

zentrenrelevant

- /// Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- /// Spielwaren, Bastelartikel
- /// Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- /// Schuhe, Lederwaren
- /// Baby-/ Kinderartikel (ohne größerteilige Ausstattung, z. B. Kinderwagen)
- /// Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren
- /// Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe
- /// Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- /// Optik, Hörgeräte
- /// Uhren, Schmuck
- /// Musikinstrumente, Musikalien

nicht-zentrenrelevante Sortimente



nicht zentrenrelevant

- /// Elektrogroßgeräte/-installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen
- /// Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- und Badeinrichtung
- /// Matratzen
- /// Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen,
- /// Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Naturhölzer
- /// Teppiche und Bodenbeläge, Tapeten, Farben und Lacke
- /// Kfz, Motorräder, Landmaschinen und Zubehör
- /// Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Fahrräder)
- /// größerteilige Babyausstattung (z. B. Kinderwagen, Kinderautositze)
- /// Reisegepäck und Koffer (ohne Kleinlederwaren)
- /// Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen
- /// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

GMA-Empfehlungen 2021 auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung und Anlehnung an die Sortimentsliste 2009