



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 185/07/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	22.11.2007	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	06.12.2007	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Obere Walke, Teil I", Neufestsetzung im Bereich zwischen "Murr, Flst. 449, Gartenstraße, Flst. 460, 459, 459/1, In der Taus, Flst. 3047, 3048 und teilweise Änderung der Bebauungspläne 05.07 und 05.09/4", Planbereich 05.07/2 (teilweise 05.08)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Obere Walke, Teil I", Neufestsetzung im Bereich zwischen "Murr, Flst. 449, Gartenstraße, Flst. 460, 459, 459/1, In der Taus, Flst. 3047, 3048 und teilweise Änderung der Bebauungspläne 05.07 und 05.09/4", Planbereich 05.07/2 (teilweise 05.08) im Entwurf aufzustellen. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und die Begründung des Stadtplanungsamts vom 14.11.2007.

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:				
19.11.2007	I	II	10	20	60
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum				

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
 - a) die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von zwei Wochen eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2007 beschlossen, den Bereich der Oberen Walke – im Anschluss an den bestehenden Lebensmittelmarkt – zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen zentren- und nichtzentrenrelevanten Einzelhandel entsprechend der beschlossenen Sortimentsliste. Wesentliche Bestandteile der Neukonzeption sind neben dem Einzelhandel darüber hinaus gewerbliche Entwicklungen im östlichen Bereich bzw. im 1. OG des geplanten Fachmarktzentrums sowie Wohnungsbau nördlich der Gartenstraße und ergänzende Dienstleistungseinrichtungen.

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

Der Bereich der Oberen Walke ist bislang im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu 1/3 als Gewerbegebiet, zu 1/3 als gemischte Baufläche und zu 1/3 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Anschluss an den Lebensmittelmarkt 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 in der Gartenstraße.

Nach den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ist das geplante Projekt nicht zulässig. Wesentliche Inhaltspunkte der Bebauungsplanaufstellung sind die Rahmenbedingungen des Grundsatzbeschlusses über die Neukonzeption im Bereich der Oberen Walke mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20.500 m², davon ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 13.000 m² und ein Fachmarktzentrum mit 7.500 m². Die Verkaufsflächen für das Fachmarkt-Zentrum setzen sich wie folgt zusammen:

Unterhaltungselektronik 2.500 m², Betten- und Möbelmarkt 1.000 m², Biolebensmittelmarkt 1.000 m², Wein-/Getränkemarkt 1.000 m² und weiteren Verkaufsflächen für nichtzentrenrelevante Sortimente mit 2.000 m².