

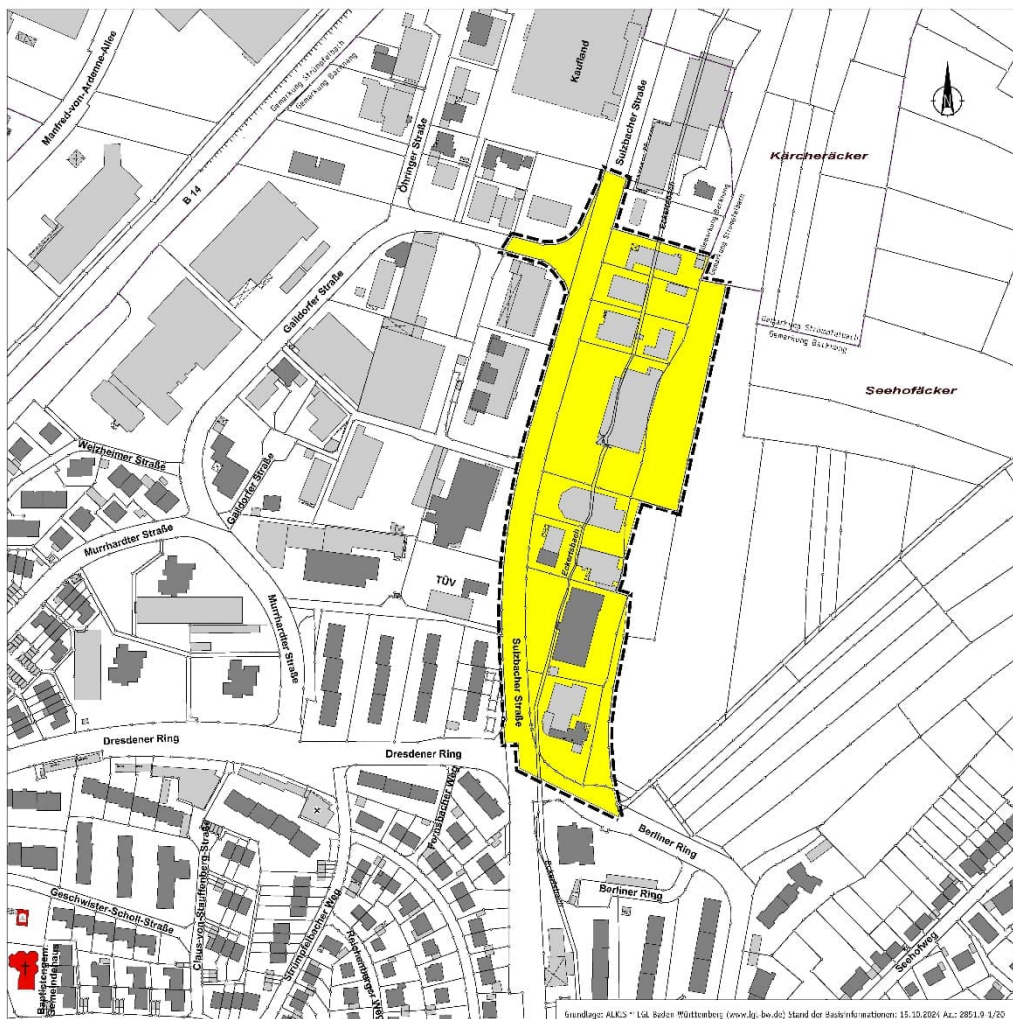
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SULZBACHER STRASSE“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan diene 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.

2 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.

Veränderungssperre

Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre gilt im gesamten Plangebiet.

3 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 Straße Berliner Ring

Im Westen Sulzbacher Straße

4 Einordnung in die übergeordneten Planungen

4.1 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 Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbefläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Mischbaufläche (M), Gewerbebaufläche (G), Verkehrsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Landschaftsplan sind Mischgebiet, Gewerbefläche und Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die Festsetzung von Urbanem Gebiet, Sondergebiet und Gewerbegebieten, Verkehrsflächen sowie Grünflächen ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,67 ha.

5.2 Derzeitige Nutzung

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

5.3 Erschließung und ÖPNV

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.

5.4 Natur und Landschaft

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

5.5 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. Nrn. 650/2, 655/2, 655/3, 563/22), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen aufgrund der ausgeübten Nutzung hierzu ein begründeter Verdacht besteht.

Bei den Altlaststandorten „Sulzbacher Straße 174“ (ehemalige Tankstelle; Flst.Nr. 650/2) und „Sulzbacher Straße 168“ (ehemaliger 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. Nrn. 655/3, 563/22 Teilfläche) ist auf Grund einer Orientierenden Untersuchung 2025 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ eingestuft und mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen und 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.

5.6 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 die folgenden 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 Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) 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.

5.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen.

Aufgrund der nach dem Bebauungsplan Sulzbacher Straße zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Dies gilt sowohl für von Vorhaben im Bebauungsplangebiet ausgelöste Katastrophen oder schwere Unfälle als auch für Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebiets, die sich auf Nutzungen im Gebiet so auswirken könnten.

Daher besteht keine über das allgemeine Lebensrisiko hinaus erhöhte Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen. Es ist insoweit auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf

die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Demnach sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

5.8 Starkregenrisiko

Nach der Gefährdungsanalyse der Stadt Backnang für Überflutungsrisiko durch Starkregen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Überflutungsgefährdung. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist diese Gefährdung entsprechend zu berücksichtigen. (s. Anlage 3 der textlichen Festsetzungen).

6 Natur- und Umweltschutz

6.1 Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht (Ingenieurbüros Roosplan vom 02.06.2025) in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wird, dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

Bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum Bestand vergrößert und die Grundflächenzahl steigt von 0,3 bzw. 0,6 auf 0,8. Damit steigt der Versiegelungsgrad inkl. der zulässigen Überschreitungen an, wobei die aktuelle Bebauung die bisher zulässige Grundflächenzahl überschreitet und das Plangebiet bereits im Realzustand fast vollständig versiegelt ist. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind größtenteils versiegelte Hof- und Straßenverkehrsflächen. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere sind Pflanzgebote und wasserdurchlässige Befestigungen vorgesehen. Bezüglich des Artenschutzes wurde keine Betroffenheit relevanter Artengruppen festgestellt. Sobald bauliche Veränderungen vorgesehen sind, empfehlen sich weiterführende Untersuchungen zur Artengruppe Fledermäuse und Vögel.

6.2 Belange des Artenschutzes

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 18.02.2025 eine ökologische Übersichtsbegehung des Plangebiets durch das Ingenieurbüro Roosplan durchgeführt. Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben zu erhalten. (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Roosplan, 11.03.2025)

Bei Umsetzung des Vorhabens können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel ausgeschlossen werden. Werden in Zukunft Sanierungen oder Abrisse der Gebäude mit Habitatpotenzial vorgenommen, sollten diese im Vorfeld auf Vogelbruten überprüft werden bzw. sollten die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln begonnen werden. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse bei Umsetzung des

Vorhabens ausgeschlossen werden. Sollte die Gebäude mit Habitatpotenzial im Zuge weiterer Planungen umgebaut oder abgerissen werden, empfiehlt sich eine Fledermauskartierung mittels Detektorbegehungen oder eine Spaltenkontrolle im Vorfeld.

6.3 Immissionsschutz

Für das gesamte Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Soundplan). Das gesamte Gebiet ist vom Verkehrslärm der Sulzbacher Straße betroffen. Allerdings ist zu erwarten, dass die vorwiegend gewerbliche Nutzung relativ lärmunempfindlich ist.

Dies gilt allerdings nicht für das im Süden geplante Urbane Gebiet, das zudem noch unmittelbar am signalisierten Knotenpunkt Sulzbacher Straße/Dresdner Ring/Berliner Ring liegt. Dort sind für ein eventuell geplantes Wohngebäude umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Wohnungen von Betriebsinhabern sind auch in den anderen Gebieten nicht ausgeschlossen. Zum Schutz von Schlafräumen sind auch dort je nach Lage in den Gebieten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bereiche gehen aus den Abbildungen 5 und 6 des Gutachtens hervor.

Von den heutigen Betrieben im Bebauungsplangebiet und in der Nachbarschaft sind keine Lärm-Konflikte zu erwarten. Von Betrieben, die sich künftig im Bebauungsplangebiet ansiedeln ist ggf. ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, dass diese die Anforderungen der TA-Lärm erfüllen.

7 Städtebauliches Konzept

Die Sulzbacher Straße stellt eine der Haupteinfallsstraßen 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 Gestaltung des Plangebietes, besonders in Bezug auf die Höhenabwicklung weiterzuentwickeln 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.

Gleichzeitig soll jedoch auf den Flächen, für die sich künftig eine städtebauliche Entwicklung abzeichnet, durch die Anpassung von Festsetzungen eine angemessene Neuordnung ermöglicht werden. Gerade im Kreuzungsbereich Berliner Ring/Sulzbacher Straße ist ein städtebaulicher Akzent durch ein höheres Gebäude denkbar. Durch die Ausweisung einer Gebäudehöhe, die bis zu sieben Geschossen ermöglicht, soll städtebaulich zwischen dem Hochhaus am Berliner Ring, den gegenüberliegenden 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden und den angrenzenden eher niedrigen Gewerbegebäuden vermittelt werden. Den angrenzenden Grundstücken entlang der Sulzbacher Straße wird ebenfalls durch eine angemessene Gebäuhöhe noch Entwicklungsspielraum nach oben zugestanden.

8 Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

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 Einzelhandelskonzeptes 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.

Auf dem Grundstück Sulzbacher Straße 164-166 existierte früher ein genehmigter Elektroeinzelhandelsbetrieb. Nach Aufgabe war über mehrere Jahre dort ein Schuhgeschäft ansässig. Laut Einzelhandlungutachten sind hier zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.

Durch eine gutachterliche Stellungnahme der GMA vom 22.08.2024 wurde geprüft, ob ein Lebensmittelvollsortimenter im Sinne der Nahversorgung an diesem Standort verträglich ist.

Das Gutachten belegt, dass eine solche Nutzung am Standort sinnvoll und möglich ist.

9 Vergnügungsstätten

Der Gemeinderat der Stadt Backnang hat am 28.09.2023 das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Backnang (GMA 18.07.2023) beschlossen. Das Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu erhalten. Das Vergnügungsstättenkonzept dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Backnanger Stadtgebiet. Die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages 2021 und des Landesglücksspielgesetzes vom 28.11.2012 (inkl. Änderungen) wurden bei der Konzepterstellung berücksichtigt.

Durch Vergnügungsstätten induzierte städtebauliche Störpotenziale sind ein wesentliches Argument der Steuerung. Deshalb wurden im Vergnügungsstättenkonzept die städtebaulichen Störpotenziale nach Art der einzelnen Betriebsformen ermittelt und bewertet.

Städtebauliche Folgen von Vergnügungsstätten (ggf. durch eine räumliche Konzentration), sog. Trading-Down-Effekte wie ein Imageverlust des Standortumfelds, ein Absinken des Mietniveaus oder Nutzungskonflikte sind als Folgewirkungen von Störpotenzialen zu verstehen.

Aufgrund der Stadtgröße von Backnang sind zwar alle zuvor genannten Vergnügungsstätten in Backnang entweder bereits vorhanden oder zumindest denkbar, die Mehrzahl der genannten

Vergnügungsstätten tritt in Backrang jedoch nur als Einzelfall auf.

10 Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO1

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts sind folgende Nutzungen zulässig:

Das Sondergebiet 1 dient der Errichtung von großflächigen Betrieben der Lebensmittelnaheversorgung und Dienstleistungen.

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:

- Lebensmittelnaheversorger bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Innerhalb der Verkaufsfläche des Lebensmittelnaheversorgers wird das über die Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) hinausgehende Sortiment auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:

- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (s. Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Durch die Festsetzungen soll nach Wegfall der bisherigen Nutzung eine auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts abgestimmte Nutzung ermöglicht werden. Durch ergänzende gutachterliche Stellungnahme der GMA wird ein Lebensmittelnaheversorger als verträglich angesehen. Auf Grund der Vorgaben der Regionalplanung ist jedoch das Sortiment auf die Grundversorgung zu begrenzen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinausgehende Sortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Sondergebiet SO2

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts sind folgende Nutzungen zulässig:

Das Sondergebiet 2 dient der Errichtung von großflächigen Lebensmitteldiscountern.

Zulässig ist folgende Hauptnutzung:

- Lebensmitteldiscounter bis max. 1330 m² Verkaufsfläche, Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022)

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:

- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Durch die Festsetzung soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter in der genehmigten Größe planungsrechtlich gesichert werden, aber auch alternative oder ergänzende Nutzungen festgeschrieben werden, die an diesem Standort als verträglich angesehen werden.

Gewerbegebiet GE

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Gemäß dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die genehmigten Einzelhandelsbetriebe, denen in gewissem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden. Auf der Basis des Vergnügungsstättenkonzepts werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Sinne der sogenannten Handwerkerprinzips können ausnahmsweise an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

Urbanes Gebiet MU

Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig

(§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Verkaufsautomaten, die eine eigenständige Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO darstellen, sind nicht zulässig (§1 Abs. 9 BauNVO).

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.

Im Sinne der sogenannten Handwerkerprinzips können ausnahmsweise an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

Die Festsetzungen sollen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang steuern und weitere mit Wohnen verträgliche Nutzungen ermöglichen.

Auf der Basis des Vergnügungsstättenkonzepts werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Ebenso werden gestalterisch ungeeignete Nutzungen wie eigenständige Werbeanlagen und Verkaufsautomaten ausgeschlossen. Verkaufsautomaten verursachen unnötigen Verkehr, und oftmals Lärm und Müllprobleme.

Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt. Mit dieser Beschränkung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen und privat-öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Verkehrs- und Straßenräume zu erhalten. Es soll vermieden werden, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Standorte für Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen. Diese sollten vorzugsweise im Gebäude selbst untergebracht werden. Im Hinblick auf eine adäquate Nutzerfreundlichkeit und ebenerdige Zugänglichkeiten zu diesen Anlagen ist eine konkrete Angabe einer Größenordnung dieser Anlagen nicht praktikabel, daher sind diese Anlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für die entsprechenden Gebietstypen. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht (A 2.2.1). Die sich daraus ergebende GRZ von 0,9 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Wand- und Firsthöhen, bezogen auf das vorhandene Gelände, berücksichtigen, dass in Gewerbegebieten Gebäude benötigt werden, deren Höhenentwicklung nicht

über die Vollgeschosszahl geregelt werden kann. Um technische Dachaufbauten wie Antennen, Satellitenanlagen, Aufzüge oder Ähnliches zu ermöglichen, können für diese Anlagen die Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bebauung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Baukörper mit mehr als 50 m zulässig, um geeignete Gewerbebauten zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Baugrenzen gibt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Neubauten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und definiert klar die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen.

Überschreitung der Baugrenzen

Es werden entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.

Durch die Festsetzung soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von der Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

10.4 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen/Carports soll die Anordnung auf dem Grundstück regeln.

10.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden nur nachrichtlich dargestellt.

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig. Dies soll eine geordnete Ein- und Ausfahrt auf die Sulzbacher Straße gewährleisten.

10.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) vorzusehen.

Bei Grundstücken mit festgesetzter und ausgeführter Dachbegrünung kann die Rückhaltung entfallen.

10.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Basierend auf der HQ₁₀₀-Linie aus den Hochwassergefahrenkarten, Stand 07.08.2009, ist das Überschwemmungsgebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

10.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, sowie die Art dieser Maßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist von den Hochwassergefahrenkarten und der darin festgelegten HO_{extrem}-Linie abgeleitet. Gemäß den Daten der LUBW ist für das Plangebiet die Risikobewertung für Hochwasserschäden als gering eingestuft. Dennoch ist es innerhalb dieser Flächen erforderlich Schutzmaßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu ergreifen. Die Festsetzung stellt klar wie hochwasserangepasstes Bauen möglich ist .

10.9 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Gewässerrandstreifen)
Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens (A 7.3) gelten die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG).

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

Der Eckertsbach wurde nach Osten verlegt, wodurch auf eine vollständige Verdolung unter dem Einzelhandelsgebäude Sulzbacher Straße 174 verzichtet werden konnte. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und dauerhaft zu pflegen, zu sichern und Bepflanzungen ggfs. zu ersetzen..

10.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht 1 (Lr1) enthält sowohl das Regenüberlaufbecken mit Trennbauwerk und den zugehörigen Kanälen als auch den verdolten Eckertsbach und erfolgt zugunsten der Stadt.

10.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 im urbanen Gebiet tags und nachts sowie in den übrigen Gebieten nachts überschritten werden, sind Festsetzungen notwendig, die regeln, unter welchen baulichen Voraussetzungen schutzwürdige Räume zulässig sind.

10.13 Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebote

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist sinnvoll, da sie das Kleinklima verbessert und das Regenwasser speichert bzw. gedrosselt ableitet.

Die Begrünung von Stellplatzanlagen dient gestalterischen Gesichtspunkten und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei, da dadurch zu starke Aufheizung von befestigten Freiflächen verhindert wird.

Pflanzbindung

Pflanzbindung für Einzelbäume. Die mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

10.14 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Habitatpotenzialanalyse durch das Ingenieurbüro Roosplan erstellt (12.03.2025). Bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verbotstatstände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar. Auf die Darstellung des Gutachtens wird verwiesen.

Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Sollte die Gebäude mit Habitatpotenzial im Zuge weiterer Planungen umgebaut oder abgerissen werden, empfiehlt sich eine Fledermauskartierung mittels Detektorbegehungen oder eine Spaltenkontrolle im Vorfeld.

Darüberhinaus werden vom Gutachter folgende Empfehlungen zur Umsetzung bei Bauvorhaben gegeben (siehe artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Roosplan vom 12.03.2025):

- Unter Berücksichtigung von Wohnhäusern, Hochhäusern und Wartehäuschen mit Glaselementen sterben in Deutschland im Jahr 100-115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glas, was ein Vielfaches des durch Windkraftanlagen verursachten Vogelschlags darstellt. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei Neubauten für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Einfache und wirksame Markierungen stellen senkrecht oder horizontal auf den Scheiben aufgetragene Streifen- oder Punktmuster dar.
- Sind Neugestaltungen der Außenanlagen geplant, wird zur Förderung von Insekten eine naturnahe Gestaltung mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z.B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Bei der Bepflanzung mit Gehölzen sollte auf heimische Baum- und Straucharten zurückgegriffen werden wie Weißdorn (*Crataegus* sp.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildrosen (*Rosa* sp.), Schneeball (*Viburnum* sp.), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*) etc. Für Staudenpflanzungen können z. B. Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wegwarte (*Cichorium intybus*) oder Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) verwendet werden.
- Ebenfalls förderlich für die Biodiversität ist eine extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und/oder eine Fassadenbegrünung.
- Zur Förderung von gebäudebrütenden Vogelarten können Nisthilfen für Vögel an den Gebäudefassaden angebracht werden. Geeignet sind z. B. Nistkästen für Haussperlinge, Mehlschwalben, Mauersegler oder Nischenbrüter. Generell ist bei der Anbringung von Nisthilfen folgendes zu beachten:
 - Höhe \geq 4 m
 - freier An- und Abflug
 - Ausrichtung nach Süden oder Osten
 - Abstände von mind. 10 m zwischen Nistkästen territorialer Arten
 - keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insbesondere im Traufbereich
 - gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten
- Zur Förderung von Fledermäusen können Fledermausquartiere an den Gebäuden wie Fledermauskästen oder -bretter angebracht werden. Die Anbringung erfolgt vorrangig im Traufbereich oder in Gebäudeecken, wobei Fenster, Türen und Balkone ausgespart werden, so dass eine Störung durch herunterfallenden Kot ausgeschlossen ist. Eine ost oder südexponierte Anbringung ist zu bevorzugen, eine ganztägige Sonneneinstrahlung muss allerdings vermieden

werden.

10.15 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff. Zudem kann durch eine Dachbegrünung das Kleinklima verbessert und das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Lediglich Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Alle nicht überbaubaren und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelungen oder sonstiger Nutzung frei zu halten. Steingärten sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebiets und trägt zu Verbesserung des Klimas bei.

Die Begrenzung von Geländeänderungen soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z.B. für Terrassen o.ä. verhindern.

Die Vorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis nach Schutz des Grundstücks Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen nach Größe, Art, Form und Farbe in das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und in die nähere Umgebung des Straßen- und Platzbildes einfügen. Zudem soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden.

10.16 Altlasten Kennzeichnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlastenflächen gekennzeichnet. Die Abgrenzungen sind das Ergebnis von Erhebungen und Untersuchungen auf verschiedenem Beweisniveau. Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen. Sie werden aufgrund 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.

11 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 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

12 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, 02.06.2025/01.08.2025/26.01.2026
Stadtplanungsamt

gez. Großmann