



Große Kreisstadt Backnang

Sitzungsvorlage

N r . 132/25/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	04.12.2025	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	11.12.2025	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sulzbacher Straße, Seehofweg, Teil II", Neufestsetzung im Bereich "Sulzbacher Straße, Berliner Ring Nr. 45 bis 49 und Nr. 73, Schaftrieb", Gemarkung Backnang, Planbereich 04.12/4 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sulzbacher Straße, Seehofweg, Teil II", Neufestsetzung im Bereich „Sulzbacher Straße, Berliner Ring Nr. 45 bis 49 und Nr. 73, Schaftrieb“, Gemarkung Backnang, Planbereich 04.12/4 aufzustellen. Maßgebend sind der Lageplan mit textlichen Festsetzungen und die Begründung des Stadtplanungsamts vom 17.11.2025.
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 auf die Dauer von 2 Wochen eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☒ 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:			
Datum/Unterschrift	I	II	III	60
	Kurzzeichen Datum			

Begründung:**Ausgangslage und Anlass der Planung**

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 Einzelhandelskonzepts 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, Seehofweg, Teil II“, Planbereich 04.12/4 erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus den 1960er-Jahren und wird durch den Baugebietsplan ergänzt. Dieser weist ein Mischgebiet aus. Demnach sind die derzeitigen Festsetzungen unzureichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechend der jeweiligen Sortimente zu steuern.

Darüber hinaus gab es bereits Anfragen für eine Nutzung mit zentrenrelevantem Sortiment, wodurch die zeitnahe Aufstellung des Bebauungsplans und der Erlass einer Veränderungssperre notwendig werden.

Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Sulzbacher Straße stellt eine der Haupteinfallstraßen der Stadt Backnang dar und ist im nördlichen Bereich ein gewachsener Einzelhandelsstandort, der durch großflächigen Einzelhandel und eine heterogene Gewerbestruktur charakterisiert ist.

Der südlich des Berliner Ring liegende Bereich der Sulzbacher Straße, ist von einer Mischung aus gewerblicher Nutzung, Einzelhandel und Wohnen geprägt. Es handelt sich hier um eine klassische Gemengelage, in der im Laufe der Zeit ein Nebeneinander von gewerblichen Betrieben, Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung entstanden ist. In den Jahren 2000 bis 2004 wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, welches nicht abgeschlossen werden konnte. Auf Basis der sog. Planreife nach § 33 BauGB wurden seinerzeit Bauanträge genehmigt. Diese Genehmigungsgrundlage ist aufgrund des nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens nicht mehr vorhanden.

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans sind:

- Planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022
- Planungsrechtliche Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts vom 28.09.2023
- Überprüfung der Gebäudehöhen und einheitliche Höhenabwicklung
- Sicherstellung eines störungs- und konfliktfreien Nebeneinanders der vorhandenen Nutzungen
- Herstellung einer rechtssicheren Genehmigungsgrundlage
- Umsetzung der gestalterischen Anforderung an Werbeanlagen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist eine Bebauungsplanänderung sowie eine Veränderungssperre erforderlich.

Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“, Planbereich 04.12/4 sind:

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

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße, Seehofweg Teil II“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit diesem Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan 04.12 aufgehoben.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Baugebietsplan mit seinen Festsetzungen aufgehoben.

Anlagen:

Bebauungsplan - Vorentwurf

Textliche Festsetzungen - Vorentwurf

Begründung – Vorentwurf

Umweltbericht

Relevanzprüfung