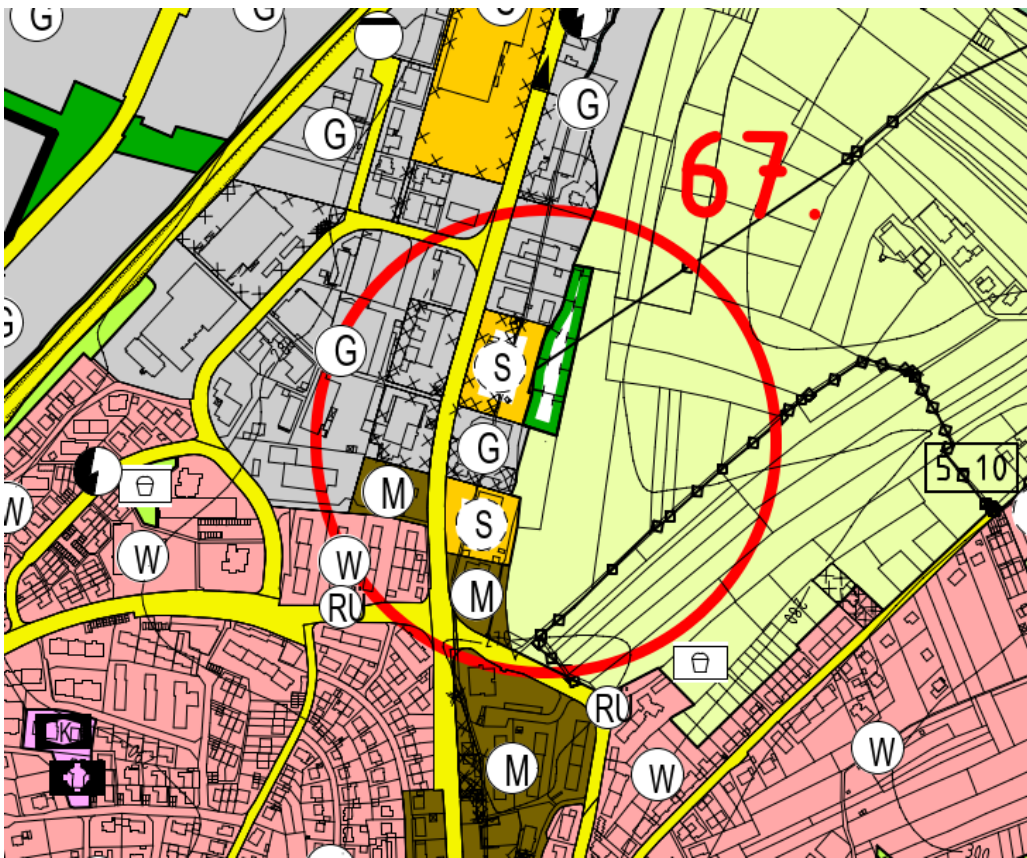


Begründung

zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Stadt Backnang

Sonderbaufläche Einzelhandel Sulzbacher Straße

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.

Die bisherigen planerischen Gebietsausweisungen dienten ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Auf Ebene der Bebauungspläne finden sich jedoch 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.

Das Plangebiet ist im seit dem 28.03.2007 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang im südlichen Teilbereich als Gemischte Baufläche und im nördlichen Teilbereich als Gewerbebaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Verkehrsflächen entlang der Sulzbacher Straße, im Süden durch den Berliner Ring begrenzt.

Im zentralen Bereich befinden sich altlastenverdächtige Flächen. Von den Altlastenstandorten „Sulzbacher Straße 174“ (ehemalige Tankstelle; Flst. Nr. 650/2; heutiger Lidl-Markt) sowie „Sulzbacher Straße 168“ (ehemaliger Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb, Flst. Nr. 655/2) gehen nach heutigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen aus, jedoch ist bei baulichen Veränderungen eine Neubewertung vorzunehmen. Der Altlastenstandort „Sulzbacher Straße 168/1“ (ehemaliger Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb, Flst. Nr. 655/3, 563/22 Teilfläche) ist mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ eingestuft und mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Der Eckertsbach verläuft von Norden nach Süden durch das Plangebiet und wird überwiegend verdolt geführt. Lediglich im östlichen Bereich auf Höhe des bestehenden Lidl-Marktes tritt der Bachlauf an die Oberfläche. Im Bereich des Flst. Nr. 657 ist ein Regenüberlaufbecken vermerkt. Zudem ist in weiten Teilen des Plangebiet ein Überschwemmungsgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 und 10 BauGB dargestellt.

Die Änderung sieht die Neuausweisung zweier Sonderbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Teilen des Plangebiets vor. Diese sollen an die Stelle ehemaliger Gemischter Bauflächen und Gewerbebauflächen treten – die umliegenden Gemischten Bauflächen und Gewerbebauflächen sollen erhalten bleiben. Zudem soll im Osten eine geplante Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach § 5 Abs. 2a BauGB im Bereich des dort bereits offen gelegten Eckertsbach ausgewiesen werden. Mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geschaffen werden, um an dieser Stelle die Zulässigkeit von Einzelhandel auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts zu definieren und gleichzeitig die vorhandene Struktur von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben am Standort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet im südlichen Teilbereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet, im nördlichen Teilbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

3 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Der Bebauungsplanorentwurf sieht im Wesentlichen die Neufestsetzung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO im Bereich Berliner Ring 70 und 70/1 bzw. Sulzbacher Straße 162, zweier Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO im Bereich Sulzbacher Straße 168 und 170 bzw. 176 bis 180 sowie die Neuausweisung zweier Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO im Bereich Sulzbacher Straße 166 bzw. 174 vor.

Zudem wird im östlichen Bereich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich wurde der Eckertsbach bereits in der Vergangenheit nach Osten verlegt, wodurch auf eine Verdolung unter dem Gebäude Sulzbacher Straße 174 verzichtet werden konnte. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt; durch die entsprechende Festsetzung soll die Maßnahme selber sowie die dauerhafte Pflege und ggf. das Ersetzen von Bepflanzungen gesichert werden.

Das Gewerbegebiet „Sulzbacher Straße“ wurde bei der ursprünglichen Planaufstellung als reines Gewerbegebiet konzipiert. 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. Durch die Neufestsetzung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele sichergestellt, die vorhandene Gebietsstruktur erhalten werden, indem das Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts als Gewerbestandort dauerhaft gesichert und gestärkt wird. Gleichzeitig sollen Art und Maß der baulichen Nutzung an aktuelles Recht angepasst werden, indem die Gestaltung des Plangebietes, besonders in Bezug auf die Höhenabwicklung, weiterentwickelt wird. Dadurch soll eine angemessene Neuordnung im Zuge einer künftigen städtebaulichen Entwicklung ermöglicht werden.

Die Stadt Backnang hat am 04.02.2009/04.11.2010 erstmals ein Einzelhandelskonzept zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. 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.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht im Sondergebiet S01 im Bereich Sulzbacher Straße 166 die Errichtung von großflächigen Betrieben der Lebensmittelversorgung und Dienstleistungen vor. Dadurch soll eine auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts abgestimmte Nutzung ermöglicht werden. Durch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 22.08.2024 wird ein Lebensmittelversorger als verträglich angesehen. Auf Grund der Vorgaben der Regionalplanung ist jedoch das Sortiment auf die Grundversorgung zu begrenzen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Das Sondergebiet S02 im Bereich Sulzbacher Straße 174 soll auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Errichtung von großflächigen Lebensmitteldiscountern dienen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die Festsetzungen sollen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang steuern und weitere mit Wohnen verträgliche Nutzungen ermöglichen. Durch weitere entsprechende Festsetzungen soll an dieser Stelle ein städtebaulicher Akzent in Form eines Hochpunkts ermöglicht werden, welcher städtebaulich zwischen dem Hochhaus am Berliner Ring, den gegenüberliegenden 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden und den angrenzenden eher niedrigen Gewerbegebäuden vermitteln soll.

Dabei wird großflächiger Einzelhandel außerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Zentren für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. In der gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom 22.08.2024 heißt es jedoch, dass im nördlichen Stadtgebiet der Kernstadt von Backnang im Umfeld des Plangebiets sowohl quantitative als auch qualitative Defizite in der Versorgungsstruktur im Nahrungs- und Genussmittelbereich festzustellen sind. Gleichzeitig zeigt die Analyse der Umsatzumverteilungswirkungen, dass von keinen schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtliche Siedlungs- und Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung in Backnang und dem Umland auszugehen ist. Die geplante Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelvollsortimentern ist somit nach dem Gutachten auch außerhalb des Vorranggebietes grundsätzlich zulässig, da es sich in diesem Fall um einen Betrieb der Grundversorgung handelt, welcher die Versorgung in diesem Teilbereich deutlich verbessern würde.

4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht dokumentiert. Die bezogen auf die Ebene der Flächennutzungsplanung relevanten Aussagen werden im Umweltbericht zum vorliegenden Verfahren dargestellt.

Nach dem Umweltbericht des Büro roosplan vom 02.06.2025 werden die Belange des Umweltschutzes 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 des Bebauungsplans Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büro roosplan vom 11.03.2025 berücksichtigt auf Grundlage der ökologischen Übersichtsbegehung am 18.02.2025 die artenschutzrechtlichen Belange. Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

5 Bauleitplanung

Parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“, Planbereich 04.16/4 ist am 10.07.2025 erfolgt; der Bebauungsplan wurde anschließend vom 14.10.2025 bis zum 21.11.2025 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss ist für den 19.03.2026 vorgesehen.

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 und soll in der Gemeinderatssitzung am 12.02.2026 verlängert werden.

Backnang, 03.02.2026

Stadtplanungsamt