

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „SULZBACHER STRASSE“

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

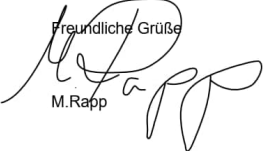
Stellungnahme zu den im Rahmen der Beteiligung vorgetragenen Anregungen seitens der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange und von Seiten der Bürger.

G e f e r t i g t: Backnang, 01.12.2025/26.01.2026
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Anregungen Landratsamt Rems-Murr-Kreis	Stellungnahme
<div style="text-align: center;">  </div> <p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis Amt 30 Postfach 1413 71328 Waiblingen</p> <p>Baurechtsamt</p> <p>Dienstgebäude Alter Postplatz 10 71332 Waiblingen</p> <p>Auskunft erteilt Frau Giese Telefon 07151/501-2318 Telefax 07151/501-2482 S.Giese@remm-kreis.de</p> <p>Unser Zeichen Bitte bei Antwort angeben 621.131/2025/1346</p> <p>13.11.2025 Ihre Nachricht vom/Zeichen</p> <p>Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang</p> <p>Fristablauf für die Stellungnahme am 21.11.2025</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden das</p> <p>Amt für Umweltschutz</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p><u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bodenschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Telefon (Zentrale) 07151 501-0</p> <p>Allgemeine Sprechzeiten Mo. – Fr. 08:30 – 12:00 Uhr Do. 13:30 – 18:00 Uhr</p> <p>Bankverbindung Kreissparkasse Waiblingen IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37 BIC SOLADE31WBN</p> <p>VVS Anschluss REMS-MURR-KREIS.DE</p> </div> <div style="text-align: center;">   </div> </div>	<p>Keine Einwendungen</p> <p>Keine Einwendungen</p> <p>Keine Einwendungen</p> <p>Keine Einwendungen</p>

Anregungen Landratsamt Rems-Murr-Kreis	Stellungnahme
<p>Altlasten und Schadensfälle Die Ausführungen zur Thematik Altlasten (Ziffer 5.5 in der Begründung) sind wie folgt zu aktualisieren:</p> <p>Die Grundstücke Flst.Nr. 655/3 und 563/22 „Sulzbacher Str. 168 a“ wurden mittlerweile ebenfalls im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (OU) technisch untersucht. Bei dieser OU wurden ebenfalls lediglich entsorgungsrelevante Verunreinigungen festgestellt, daher wurde auch diese Fläche auf Grundlage der im Jahr 2025 erfolgten OU ebenfalls mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.</p> <p>Sachbearbeiterin: Frau Schaaf Telefonnummer: 07151 501 - 2753</p> <p>Kommunale Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gewässerbewirtschaftung Die Stadt Backnang erwähnt beim „Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplanentwurf Sulzbacher Straße“, dass der Gewässerrandstreifen für den Bereich, in dem der Eckertsbach freigelegt ist, im Plan dargestellt und die notwendigen Regelungen in die Begründung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Im restlichen Planbereich ist der Eckertsbach verdolt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“ wird im „Kapitel A. Planungsrechtliche Festsetzungen“ unter „10. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ erwähnt, dass der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgende Vorgaben des Gewässerrandstreifens eingehalten werden:</p> <p>Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer.</p> <p>Dieser umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseitig der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit.</p> <p>Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.</p> <p><small>Seite 2 von 3</small></p>	<p>Die Berichtigung der Angaben wird in Plan, Begründung und Textteil vorgenommen.</p> <p>Keine Einwendungen</p> <p>Keine Einwendungen Der Gewässerrandstreifen kommt nur im kurzen Bereich des renaturierten Eckertsbach im rückwärtigen Bereich von Gebäude 176 zum Tragen. Dieser Bereich liegt tiefer als das bebaute Grundstück und ist durch eine Mauer abgetrennt. Der östliche Gewässerrandstreifen wird ab der Oberkannte Böschung eingezeichnet. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Landratsamt, wird einer abweichenden Breite des Gewässerrandstreifens vom Gewässer bis zur Mauer aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf der westlichen Gewässerseite zugestimmt. Der Gewässerrandstreifen wurde im Plan entsprechend angepasst.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen Landratsamt	Stellungnahme
<p>Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“ werden im „Kapitel D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften, § 9 Abs. 6 BauGB“ unter „2. Wasserrecht“ die Vorgaben des Gewässerandstreifens ebenfalls erwähnt.</p> <p>Sachbearbeiter: Herr Oehl Telefonnummer: 07151 501 - 2855</p> <p>Starkregenisikomanagement</p> <p>Der Bundesraumordnungsplan Hochwasser sieht vor, dass bei Planungen und Maßnahmen auf die Auswirkungen von Starkregen eingegangen werden muss, um Schäden zu vermeiden.</p> <p>Für das Plangebiet existiert eine Starkregengefahrenkarte.</p> <p>Der Planbereich ist laut Karte stark gefährdet: es können Überflutungen von bis zu 2 m auftreten. Von den Feldern her fließt das Wasser Richtung Straße mit Geschwindigkeiten von bis zu 2 m/s.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplans wird nur auf die Hochwassergefährdung eingegangen.</p> <p>Es wird daher dringend empfohlen, das Thema Starkregen explizit im Textteil zu erläutern, damit auf die objektbezogene Eigenvorsorge hingewiesen werden kann. Des Weiteren sollten im Zuge einer ggf. notwendigen Flächen- bzw. Bauvorsorge direkt Maßnahmen für gefährdete Bereiche im Textteil festgelegt werden, um ein sicheres Bauen zu gewährleisten. Retentionsräume wie z.B. Regenrückhaltebecken sind im Starkregenfall als bereits voll anzunehmen.</p> <p>Sachbearbeiterin: Frau Günther Telefonnummer: 07151 501 - 2149</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Hinweise und Anmerkungen aus der letzten Stellungnahme wurden in den neu vorgelegten Unterlagen berücksichtigt bzw. aufgenommen.</p> <p>Freundliche Grüße  M. Rapp</p> <p>Seite 3 von 3</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stadt Backnang hat im Zuge des Starkregenisiko-Managements für das Stadtgebiet die Starkregenkarten aktualisieren und plausibilisieren lassen. Lediglich punktuell kommen Überflutungen von mehr als einem Meter vor. Betroffen ist der Bereich der Renaturierung des Ekertsbachs. Dieser liegt deutlich tiefer als der bebaute Bereich und ist bereits durch eine Mauer zum bestehenden Gebäude und Parkplatz des Lidl-Markts abgegrenzt. Wasserrechtliche Genehmigung). Der tieferliegende Bereich hinter dem Bestandsgebäude Sulzbacher Strasse 164-166 ist betroffen, hier ist durch den Eigentümer Vorsorge zu treffen für das bestehende Gebäude und für eventuelle Neuplanungen.</p> <p>Im Bereich der Gebäude Sulzbacher Strasse 176 bis 180 sind im rückwärtigen Gebäudereich Überflutungen bis max. 1 m Höhe möglich. Die Bestandsgebäude sind entsprechend zu sichern.</p> <p>Ansonsten ist vor allem die Strasse betroffen mit einer max. Überflutungshöhe von 50 cm. Hier wird im Zuge der geplanten Umgestaltung der Sulzbacher Strasse Starkregenvorsorge getroffen werden.</p> <p>Für Neubauprojekte tragen die Festsetzungen zu Baumpflanzungen, offenporigen Belägen und Dachbegrünungen zur Verbesserung der Situation bei.</p> <p>In Textteil und Begründung wird ein Hinweis auf die betroffenen Bereiche und ein Ausschnitt aus der Gefahrenkarte aufgenommen. Durch den Bebauungsplan wird die bisherige Situation nicht weiter verschärft.</p> <p>Textteil und Begründung wurden entsprechend angepasst.</p> <p>keine Einwendungen</p>

Anregungen Verband Region Stuttgart	Stellungnahme							
<div data-bbox="734 300 922 347" style="text-align: right;">  Verband Region Stuttgart </div> <p data-bbox="264 411 542 510"> Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart Stadtverwaltung Backnang Bauverwaltungs- und Baurechtsamt Stifftshof 16 71522 Backnang </p> <p data-bbox="264 550 533 571">per E-Mail an: baurechtsamt@backnang.de</p> <table border="0" data-bbox="376 587 810 619" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Anspreschperson Herr Martin Wiemann</td> <td style="width: 33%;">+49 (0)711 22759-37 wiemann@region-stuttgart.org</td> <td style="width: 33%;">Aktenzeichen Stuttgart 45.1/Wie 13. November 2025</td> </tr> </table> <p data-bbox="264 657 743 699">Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16/4 in Backnang Ihr Schreiben vom 06.10.2025</p> <p data-bbox="264 715 488 735">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="264 746 833 804">der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 12.11.2025 mit dem o.g. Bebauungsplan befasst und die folgende Stellungnahme beschlossen:</p> <p data-bbox="295 817 788 858">„Dem Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen,“</p> <p data-bbox="264 868 779 888">Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde:</p> <p data-bbox="264 900 855 1059">„Der mit dem Bebauungsplan verbundene Ausschluss von Einzelhandel bzw. die Begrenzung von Einzelhandel auf Sortimente der Grundversorgung entspricht den Vorgaben des Regionalplans. Der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplante großflächige Lebensmittelmarkt ist an diesem Standort raumordnerisch zulässig, wenn er der Grundversorgung der Einwohner dient und keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte sowie die wohnortnahe Versorgung in der Standortkommune selbst und in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 Regionalplan).“</p> <p data-bbox="264 1069 855 1190">Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt ist aufgrund seines Kernsortiments ein Vorhaben der Grundversorgung und damit an diesem Standort, außerhalb des für das Mittelzentrum Backnang für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegten Vorranggebiets, prinzipiell zulässig. Die erforderliche Begrenzung von über die Grundversorgung hinaus gehenden Sortimenten auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche ist über entsprechende textliche Festsetzungen gewährleistet.</p> <p data-bbox="264 1257 564 1299">VERBAND REGION STUTTGART KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS</p> <table border="0" data-bbox="264 1321 833 1362" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">+49 (0)711 22759-0 info@region-stuttgart.org www.region-stuttgart.org</td> <td style="width: 33%;">IBAN: DE28 6005 0101 0002 1997 06 BIC: SOLA DE33 600 Baden-Württembergische Bank</td> <td style="width: 33%;">Verbandsvorsitzender Rainer Wieland</td> <td style="width: 33%;">Regionaldirektor Dr. Alexander Lahl</td> </tr> </table>	Anspreschperson Herr Martin Wiemann	+49 (0)711 22759-37 wiemann@region-stuttgart.org	Aktenzeichen Stuttgart 45.1/Wie 13. November 2025	+49 (0)711 22759-0 info@region-stuttgart.org www.region-stuttgart.org	IBAN: DE28 6005 0101 0002 1997 06 BIC: SOLA DE33 600 Baden-Württembergische Bank	Verbandsvorsitzender Rainer Wieland	Regionaldirektor Dr. Alexander Lahl	<p data-bbox="1155 769 1402 801" style="text-align: center;">Keine Einwendungen</p>
Anspreschperson Herr Martin Wiemann	+49 (0)711 22759-37 wiemann@region-stuttgart.org	Aktenzeichen Stuttgart 45.1/Wie 13. November 2025						
+49 (0)711 22759-0 info@region-stuttgart.org www.region-stuttgart.org	IBAN: DE28 6005 0101 0002 1997 06 BIC: SOLA DE33 600 Baden-Württembergische Bank	Verbandsvorsitzender Rainer Wieland	Regionaldirektor Dr. Alexander Lahl					

Anregungen Verband Region Stuttgart



Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungsanalyse für eine Verkaufsfläche von 1.400 m² durchgeführt wurde, der Bebauungsplan die Verkaufsfläche jedoch auf höchstens 1.200 m² begrenzt. In Bezug auf die Umsatzherkunft (Kongruenzgebot) kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzung ganz überwiegend auf die Stadt Backnang begrenzt ist. Der Umsatz kann zu rd. 89 % aus Kaufkraft aus der Stadt erzielt, werden allein rd. 69 % können dabei aus dem unmittelbar angrenzenden nördlichen Stadtgebiet erzielt werden. Der Schwellenwert des Kongruenzgebotes von mindestens 70 % wird eingehalten.

Die mit der den geplanten Einzelhandelsnutzungen (bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m²) verbundene Umsatzumverteilung wird in Backnang selbst im nördlichen Gewerbegebiet mit bis zu 7-8 %, in Bezug auf das übrige Stadtgebiet mit 2-4 % prognostiziert. In den von Umsatzumverteilung potenziell betroffenen umliegenden Kommunen Oppenweiler und Sulzbach an der Murr werden Umsatzverlagerungen von maximal 1 % prognostiziert. Der Schwellenwert des Beeinträchtungsverbots von 10 % kann damit eingehalten werden. Die einzelhandelsbezogenen Vorhaben des Regionalplans werden damit insgesamt eingehalten. Andere regionalplanerische Belange sind nicht betroffen.

Im Hinblick auf das landesplanerische Integrationsgebot stellt der Standort zwar eine Ortsrandlage dar. Aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohngebiete ist der Standort jedoch aus regionalplanerischer Sicht vertretbar. Inwieweit das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplan berührt wird abschließend durch das Regierungspräsidium bewertet."

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens. Bitte lassen Sie uns zu gegebener Zeit ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplans in digitaler Form zukommen.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Wiemann

VERBAND REGION STUTTGART
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

+49 (0)711 22759-0
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org

IBAN: DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC: SOLA DE 33 000
Baden-Württembergische Bank

Verbandsvorsitzender
Rainer Wieland

Regionaldirektor
Dr. Alexander Lahl

2/2

Keine Einwendungen

Anregungen Regierungspräsidium



Regierungspräsidium Stuttgart | Postfach 80 07 09 | 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Backnang
Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Name: Timo Schmidt
Telefon: 0711 904-12133
E-Mail: referat21@rps.bwl.de
Geschäftszeichen: RPS21-2434-405/24/2
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 24.11.2025

**Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße",
Planbereich 04.16/4 in Backnang
HIER: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 06.10.2025
nur per E-Mail an baurechtsamt@backnang.de**

Sehr geehrter Herr Widmaier,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans soll der im Plangebiet vorhandene Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel geschützt, im Bezug auf produzierendes Gewerbe und Dienstleistung weiterentwickelt und auf die Ziele des Einzelhandelskonzepts ausgerichtet werden. Hierzu sollen alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Einzelhändlers geschaffen werden.

Seite 1 von 9

Dienstgebäude Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 904-0
Telefax: 0711 904-12090 /-11190

Homepage: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>
Serviceportal: www.service-bw.de
Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen
Parkmöglichkeit Tiefgarage

Anregungen Regierungspräsidium



I. Allgemeine Hinweise/Hinweise zum Hochwasser und Starkregen

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).


Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen **Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)**, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.


Ausweislich der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist ein Großteil des Plangebiets von Extrem-Hochwasser (HQextrem) mit Überflutungstiefen bis 2,4 m betroffen. Zudem befinden sich Teile des Plangebiets in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit HQ100-Betroffenheiten mit Überflutungstiefen bis 2,2 m, HQ50-Betroffenheiten mit Überflutungstiefen bis 2,2 m und HQ10-Betroffenheiten mit Überflutungstiefen bis 0,9 m. Daneben ist das Plangebiet auch bei extremem Starkregenereignissen mit Überflutungstiefen bis über 2 m betroffen. Zwar befinden sich in der Begründung unter 5.5 sowie im Umweltbericht unter 2.1.1.3 bereits einige Ausführungen und Vorschläge zur Risikominimierung. Wegen der starken Betroffenheiten hinsichtlich Hochwasser- und Starkregen weisen wir dennoch explizit auf die erheblichen Prüfpflichten des BRPH nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – Hochwasser- und Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Auf die 2024 erschienene Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ bzw. Datenbestände unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> und https://www.kliwa.de/_download/Klimaaenderungsfaktoren_BW.pdf wird hingewiesen.

Sowohl das Überschwemmungsgebiet als auch der Bereich HQExtrem wird im Bebauungsplan ausgewiesen. Für die Bestandsgebäude ist von Eigentümerseite bereits heute entsprechende Vorsorge vorzunehmen. Bei Neuplanungen ist entsprechend der Vorgaben bereits bei der Planung auf diese Problematik einzugehen und ggfs. Retentionsraumverlust zu ermitteln und auszugleichen.

Die Stadt Backnang hat im Zuge des Starkregenrisiko-Managements für das Stadtgebiet die Starkregenkarten aktualisieren und plausibilisieren lassen. Lediglich punktuell kommen Überflutungen von mehr als einem Meter vor. Betroffen ist der Bereich der Renaturierung des Ekertsbachs. Dieser liegt deutlich tiefer als der bebaute Bereich und ist bereits durch eine Mauer zum bestehenden Gebäude und Parkplatz des Lidl-Markts abgegrenzt. Wasserrechtliche Genehmigung). Der tieferliegende Bereich hinter dem Bestandsgebäude Sulzbacher Strasse 164-166 ist betroffen, hier ist durch den Eigentümer Vorsorge zu treffen für das bestehende Gebäude und für eventuelle Neuplanungen.

Im Bereich der Gebäude Sulzbacher Strasse 176 bis 180 sind im rückwärtigen Gebäudebereich Überflutungen bis max. 1 m Höhe möglich. Die Bestandsgebäude sind entsprechend zu sichern.

Anregungen Regierungspräsidium	
<div data-bbox="264 264 495 323">  <p>Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart</p> </div> <p data-bbox="264 440 931 638">Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung sind in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.</p> <p data-bbox="264 671 931 842">Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP 2002 und im Regionalplan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren.</p> <p data-bbox="264 876 931 946">Wegen der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung, welche in den Planungsunterlagen bereits angesprochen wird – verweisen wir an die zuständige untere Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis).</p> <p data-bbox="264 979 931 1050">Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p data-bbox="264 1083 931 1203">Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p data-bbox="853 1350 931 1366">Seite 3 von 9</p>	<p data-bbox="1153 256 2074 456">Ansonsten ist vor allem die Strasse betroffen mit einer max. Überflutungshöhe von 50 cm. Hier wird im Zuge der geplanten Umgestaltung der Sulzbacher Strasse Starkregenvorsorge getroffen werden. Für Neubauprojekte tragen die Festsetzungen zu Baumpflanzungen, offenporigen Belägen und Dachbegrünungen zur Verbesserung der Situation bei.</p> <p data-bbox="1153 464 2051 600">Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die betroffenen Bereiche und ein Ausschnitt aus der Gefahrenkarte aufgenommen. Durch den Bebauungsplan wird die bisherige Situation nicht weiter verschärft. Textteil und Begründung wurden entsprechend angepasst.</p> <p data-bbox="1153 775 1339 807">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="1153 911 1339 943">Kenntnisnahme</p>

Anregungen Regierungspräsidium	
<div data-bbox="264 264 495 323">  <p>Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart</p> </div> <p data-bbox="286 411 797 432">II. Besondere Hinweise zum geplanten großflächigen Einzelhandel</p> <p data-bbox="264 464 943 667">1. Bei der geplanten Realisierung einer tegut-Filiale im Sondergebiet 1 (SO 1) mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1400 m² (wir weisen darauf hin, dass die Angabe der Verkaufsfläche im Entwurf der textlichen Festsetzungen 1200 m² beträgt und daher widersprüchlich ist), der bestehenden Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1330 m² im Sondergebiet 2 (SO 2), der bestehenden Kik-Filiale und der auf der anderen Seite der Sulzbacher Straße liegenden bestehenden Deichmann-Filiale handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) RegP. Damit sind die genannten Einzelhandelsbetriebe im Rahmen einer Gesamtbetrachtung als Einzelhandelsgroßprojekt anzusehen.</p> <p data-bbox="264 699 573 719">Der genannte Plansatz legt Folgendes fest:</p> <p data-bbox="264 751 943 927"><i>Abs. 1: „Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.</i></p> <p data-bbox="264 959 943 1134"><i>Abs. 2: „Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.“</i></p> <p data-bbox="264 1166 943 1262">Hier liegen die vorhandenen Filialen und die geplante tegut-Filialen räumlich so nahe beieinander, dass die Gebäudezugänge der genannten Einzelhandelsbetriebe deutlich weniger als 150m Luftlinie voneinander entfernt sind. Hinsichtlich der Einzelhandelsagglomeration sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) und des Regionalplans für</p> <p data-bbox="857 1358 936 1374">Seite 4 von 9</p>	<p data-bbox="1153 427 2063 528">Aus städtebaulicher Sicht wurde die Verkaufsfläche in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart explizit auf 1200m² festgesetzt, ungeachtet des Gutachtens, das die Verträglichkeit von 1400m² untersucht hat.</p> <p data-bbox="1153 568 2063 699">Insgesamt kommt das RP zum gleichen Ergebnis wie der VRS, dass sowohl das Integrationsgebot, das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsgebot beachtet ist. Einzig zum Thema Agglomeration wurden Ergänzungen gefordert.</p> <p data-bbox="1153 707 2063 767">Die Auswirkungsanalyse der GMA wurde ergänzt und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p data-bbox="1153 775 2063 975">Der geplante Lebensmittelmarkt bildet mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen (Lidl, Kik, Deichmann) eine Agglomeration. i. S. des Plansatzes 2.3.2.8 des Regionalverbandes Region Stuttgart. Im Rahmen der Marktanteilbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1153 983 2063 1078">Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigerungsverbot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten.</p> <p data-bbox="1153 1086 2063 1147">Die Ergänzungen der GMA wurden dem RP nochmals vorgelegt und vom zuständigen Sachbearbeiter so akzeptiert.</p> <p data-bbox="1153 1155 1861 1182">Eine Auswirkung auf die Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>

Anregungen Regierungspräsidium



die Region Stuttgart (Regionalplan) sowie der Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 zu beachten (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Eine Auswirkungsanalyse der GMA vom 31.01.2024 liegt bisher nur für die neue tegut-Filiale vor. Diese ist somit dahingehend anzupassen, dass die Einzelhandelsgrundsätze für die Einzelhandelsagglomeration geprüft werden:

Integrationsgebot

Nach PS 3.3.7.2 (Z) LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Unter einem städtebaulich integrierten Standort ist im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insofern an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11).

Gemessen darin kann die Einzelhandelsagglomeration noch als integriert angesehen werden, da sich dessen südlicher Teil in direkter räumlicher Nähe zu zwei Wohngebieten befindet, die südlich und südwestlich angrenzen. Der Standort ist fußläufig gut erreichbar. Zudem ist dieser auch gut an das ÖPNV-Netz angebunden, da sich zwei Bushaltestellen in 130m bzw. 190m Entfernung befinden.

Konzentrationsgebot

Nach PS 3.3.7 (Z) LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel-, und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Stadt Backnang hat als Mittelzentrum eine zentralörtliche Funktion im o.g. Sinn. Der geplante Standort liegt jedoch außerhalb eines weiter südlich liegenden Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) RegP. Dessen Absatz 2 schließt Standorte für zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb solcher Vorranggebiete aus.

Keine Einwendungen

Keine Einwendungen

Anregungen Regierungspräsidium



Nach PS 2.4.3.2.2 Abs. 4 (Z) Regionalplan sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Zudem gelten für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. Der Einzelhandelsstandort ist daher mit den Einzelhandelsgrundsätzen vereinbar, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt ausschließlich der Grundversorgung der Standortgemeinde dient. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Ausgehend des Entwurfs der textlichen Festsetzungen, welche für das SO 1 und SO 2 eine solche Sortimentsbegrenzung vorsehen, ist kein Konflikt mit dem Konzentrationsgebot zu erwarten, sofern im Rahmen der Auswirkungsanalyse plausibel dargelegt werden kann, dass die Einzelhandelsagglomeration zur Grundversorgung geboten ist. Dies kann bestenfalls durch die die damit erreichte Verkaufsflächenausstattung pro 1000 Einwohner geschehen. Auch sollte in gebotener Kürze auf die bestehenden Kik- und Deichmann-Filialen eingegangen werden, die zentrenrelevantes Sortiment (Textil-, und Haushaltswaren) zur Verfügung stellen und damit nicht zur Grundversorgung gehören. Ausgehend von den vorgelegten Planunterlagen sollen diese wohl nicht bauplanungsrechtlich geregelt werden, sondern lediglich baurechtlichen Bestandsschutz haben.

Kongruenzgebot

Nach PS 3.3.7.1 S. 1 (Z) LEP soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojekts so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden sollen.

Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass für die neu anzusiedelnde tegut-Filiale ein Umsatz von 89% aus Backnang selbst stammt. Wir gehen davon aus, dass das Kongruenzgebot auch bei Betrachtung der Einzelhandelsagglomeration gehalten wird. Dennoch sollte das Gutachten hierzu noch entsprechende Ausführungen machen.

Keine Einwendungen

Die Festlegung, dass der Einzelhandelsstandort ausschließlich der Grundversorgung der Standortgemeinde dient, wird durch die Festsetzung, dass beim LebensmittelnahverSORGER das über die Grundversorgung hinausgehende Sortiment auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt wird, Rechnung getragen.

Der Schwerpunkt des geplanten Marktes liegt sowohl hinsichtlich des Sortiments als auch hinsichtlich des Umsatzes eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nonfood II) an der Gesamtverkaufsfläche beträgt klar weniger 10 %.

Keine Einwendungen

Im Rahmen der Marktanteilbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt. Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten. Siehe auch S.10

Anregungen Regierungspräsidium



Beeinträchtungsverbot

Nach PS 3.3.7.1 S. 2 (Z) und PS 3.3.7.2 S. 1 (Z) LEP sowie nach PS 2.4.3.2.2 Abs. 3 (Z) Regionalplan darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie anderer zentraler Orte nicht beeinträchtigen. Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortkommune oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren-, oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %.

Laut Gutachten sind durch die neue tegut-Filiale keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. So sind bezüglich der im Ortszentrum von Backnang befindlichen Lidl-, Edeka-, Aldi- und Rewe-Filialen nur Umverteilungen von 2-4% zu erwarten. Auf das Untertzentrum Sulzbach an der Murr (Norma-, Netto- und Rewe-Filiale) maximal 1%.

Weitere Ausführungen zu möglichen Beeinträchtigungen der Lidl-, Kik- und Deichmannfiliale auf die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie anderer zentraler Orte sind nicht sinnvoll und entbehrlich. Die genannten Filialen sind bereits genehmigt und etabliert.

Textliche Festsetzungen

Wir weisen darauf hin, dass Festsetzungen baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen für das Plangebiet zur Steuerung des Einzelhandels wegen insofern fehlender Ermächtigungsgrundlage unzulässig ist (vgl. u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21. September 2010 – 3 S 324/08 –, Rn. 41 mwN.). Verkaufsflächenbeschränkungen, die sich auf eine Mehrzahl von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet beziehen, sind mit der Regelungskonzeption der BauNVO vereinbar. Dies deshalb, da aus den Festsetzungen lediglich resultiert, dass jeder einzelne Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze nicht überschreiten darf.¹ Da im Plangebiet jedenfalls nach der Art der baulichen Nutzung beliebig viele Betriebe dieser spezifisch festgesetzten Nutzungsart zulässig

¹ Vgl. Bischopink, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 11, Rn. 188

Keine Einwendungen

Kenntnisnahme

Anregungen Regierungspräsidium



sind, liegt keine baugebietsbezogene Nutzungskontingentierung vor.² Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die textlichen Festsetzungen zu den Sondergebieten 1 und 2 so umzuformulieren, dass sich diese nicht nur auf die Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers/Lebensmitteldiscounter bezieht.

Im Hinblick auf § 11 Abs. 2 BauNVO regen wir außerdem an, für die Sondergebiete im Flächennutzungsplan eine Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aufzunehmen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Kößler

Tel.: 0711-904-10031 / -10029

StEWK@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

Herr Raimund Butscher

Tel.: 0711/904-12420

Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 Landwirtschaft

Herr Frank Schied

Tel.: 0711/904-13200

Frank.Schied@rps.bwl.de

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe

Tel. 0711/904-14242

Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

² Vgl. Bischopink, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 11, Rn. 188

Der Textteil wurde entsprechend angepasst

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der FNP-Änderung

Anregungen Regierungspräsidium

**Abt. 5 Umwelt**

Frau Birgit Müller

Tel.: 0711/904-15117

Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch

Tel.: 0711/904-45666

toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Timo Schmidt

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, sowie zu den einzelnen Verwaltungsleistungen erhalten Sie im Internet unter:

[21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)

oder postalisch auf Anfrage.

Anregungen Regierungspräsidium Denkmalschutz



Regierungspräsidium Stuttgart | Postfach 20 01 52 | 73712 Esslingen a. N.

Große Kreisstadt Backnang
Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
Postfach 1569
71505 Backnang

Landesamt für Denkmalpflege

Name: Dr. Gerhard Schneider
Telefon: 0711 904-45169
E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de
Geschäftszeichen: RP583-1-255-23/681/2
(bei Antwort bitte angeben)
Datum: 17.10.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus denkmalfachlicher Sicht zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken und Anregungen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gerhard Schneider

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, erhalten Sie im Internet unter:
<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>
oder postalisch auf Anfrage.

Dienstgebäude Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
Telefon: 07071 757-3429
Telefax: 0711 904-45444

Homepage: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>
Serviceportal: www.service-bw.de
Buslinie 4 - Haltestelle "Königsbergerstr."
Buslinie 13 - Haltestelle "Alexanderstr."

Keine Einwendungen

Anregungen Polizei Sachbereich Verkehr



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM AALEN
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB, SACHBEREICH VERKEHR

Polizeipräsidium Aalen, Bohmerwaldstr. 20, 73431 Aalen

Stadtverwaltung Backnang
Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

Datum 10.11.2025
Name Schippert
Durchwahl 07151/950-222
E-Mail OE aalen.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de
Aktenzeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

**🚧 Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße,
Planbereich 04.16/4 in 71522 Backnang**

Ihr Anschreiben/E-Mail vom 06.10.2025, Herr Widmaier

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des PP Aalen, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr wir im Rahmen des o.a. Bebauungsplan lediglich darauf hingewiesen, dass im Bereich von Grundstücks-/Parkplatzzufahrten keine Sichthindernisse vorhanden sind, um ein gefahrloses Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.
Ansonsten liegen keine Einwände / Anmerkungen vor.

J. Schippert, PHK
Polizeihauptkommissar

Anlage



Kenntnisnahme

Keine Einwendungen

Anregungen Polizei Referat Prävention



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM AALEN

REFERAT PRÄVENTION AUßENSTELLE REMS-MURR-KREIS

PP Aalen Referat Prävention Frizstraße 5 70734 Fellbach

Stadtverwaltung Backnang
 Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
 Matthias Widmaier
 Stiftshof 16
 71522 Backnang

Datum 05.11.2025
 Name Gönnerwein
 Durchwahl 0711/5772-202
 E-Mail OE fellbach.praevention.kbst@polizei.bwl.de

Aktenzeichen
 (Bitte bei Antwort angeben)

**Stellungnahme zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften
 "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang**

hier: Beteiligung der Polizei / Kriminalprävention

Sehr geehrter Herr Widmaier,

zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Sicherheit durch Stadtgestaltung

„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“ 2005)

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.



Anregungen Polizei	
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>§ 6a BauNVO Urbane Gebiete (MU) Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte in gemischten Gebieten zu achten?</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ eine möglichst kleinteilige Durchmischung durch horizontale oder vertikale Gliederung der Art der baulichen Nutzungen, also unterschiedliche Nutzungen in den Geschossen oder nebeneinander auf einer Etage, ermöglicht wird, ➤ die Anordnung von Nutzungen nicht die Wohnqualität schmälert oder als Barriere zur Wohnnutzung wahrgenommen wird, ➤ die unterschiedlichen baulichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Infrastruktur) die Belegung von Räumen zu Tages- und Nachtzeiten ermöglicht, ➤ in MK-Gebieten die Wohnnutzung und die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen gestärkt wird und ➤ keine Konflikte bzw. das Sicherheitsempfinden durch mögliche Störungen (Lärm, Geruch,...) provoziert werden. <p>§ 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete (SO) Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte in diesen Gebieten zu achten?</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ unterschiedliche Arten von Betrieben ermöglicht werden, wie z. B. Produktionsstätten, Lagerhallen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, ➤ eine Durchmischung durch z. B. Schaffung der Voraussetzungen für Einkaufs- und Betreuungseinrichtungen (Funktionsmischung) in GE- und GI-Gebieten oder in räumlichem Zusammenhang möglich ist, ➤ Stellplätze für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen und Besucher und Besucherinnen direkt einem Betrieb zugeordnet werden können, ➤ Stellplätze nicht als große unübersichtliche Flächen, sondern eher in kleinteiligen Strukturen ausgewiesen werden, ➤ unverhältnismäßig große Einkaufszentren und Ladengebiete vermieden werden, ➤ eine Erreichbarkeit durch den ÖPNV also eine Sicherstellung der Mobilität gegeben ist, ➤ eine Aufenthaltsqualität durch öffentliche und private Grünflächen oder grünbegleitende Wegeführungen geschaffen werden kann, ➤ Verkehrsinfrastruktur nicht einen überdimensionalen Schwerpunkt einnimmt und ➤ keine Konflikte bzw. das Sicherheitsempfinden durch mögliche Störungen (Lärm, Geruch, etc.) provoziert werden. <p>§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Nebenanlagen zu achten?</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, keine Sichtbarrieren bilden. 	<p>Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungen fest. Die tatsächliche Nutzung und somit auch die Nutzungszeiten einzelner Bereiche liegt im Ermessen des Eigentümers und entscheidet sich letztendlich erst auf der Ebene des Baugesuchs bzw. mit der Vermietung. Der Bebauungsplan schließt das Nebeneinander verschiedener Nutzungen auf einer Ebene nicht aus, lediglich die Wohnnutzung im EG ist ausgeschlossen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist kein MK (Kerngebiet) ausgewiesen. Gemeinbedarfsflächen sind Flächen für öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen, die der Allgemeinheit dienen. (z.B. Kita, Schule, öffentliche Verwaltung, Stadthalle) Die Ausweisung solcher Flächen werden im Plangebiet nicht benötigt und auf Grund der Lage nicht sinnvoll.</p> <p>Die Festsetzungen ermöglichen verschiedene Betriebsarten, die Voraussetzungen für eine Durchmischung ist gegeben. Durch die Einbettung der GE-Flächen in andere Gebietstypen ist eine ausreichende Durchmischung vorhanden. Die notwendige Anzahl der Stellplätze und ihre Anordnung wird im Baugesuch geregelt. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung von Stellplätzen erfolgt eine Gliederung von Parkplatzflächen. Durch die Festlegung der zulässigen Verkaufsflächen in den Sondergebieten und den Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten wird dies sichergestellt. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden, die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p>

Anregungen Polizei

- 3 -

2. Stellungnahme als Gewerbestandort/Schutz vor Einbruch

Das Angebot einer Bauherrenberatung des Polizeipräsidiums Aalen möchten wir ausdrücklich bewerben. Denn der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen oder Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse RC 2 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt.

Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einer Notruf- und Serviceleitstelle 24/7 empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.

3. Stellungnahme Wohnbebauung

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

4. Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß erscheint.

4.1. Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.

Der Einbruchschutz und die Sicherheitstechnik sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen des Baugesuchs können die Bauherren auf die Broschüre hingewiesen werden.

Im Plangebiet ist lediglich im urbanen Gebiet Wohnen möglich. Die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die angesprochenen Themen sind erst im Baugenehmigungsverfahren relevant und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Anregungen Polizei

- 4 -

4.2. Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN-Normen sind zu beachten.

4.3. Mechanische/Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Unter Punkt 2 wurde hier bereits näher darauf eingegangen.

5. Kostenlose Beratung

Das mehrfach angesprochene individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren erhalten Sie unter der nachfolgend aufgeführten Anschrift:

Polizeipräsidium Aalen
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
Frizstraße 5
70734 Fellbach
Tel.: 0711/5772-200 (AB)
E-Mail: fellbach.praevention.kbst@polizei.bwl.de


Mit freundlichen Grüßen

Gönnenwein
Polizeioberkommissarin

Die öffentlichen Wege und Strassen im Plangebiet werden entsprechend den geltenden Richtlinien ausgeleuchtet. Die Beleuchtung auf dem Baugrundstück ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die technische Sicherung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. (s. Pkt. 2)

Bauherren können auf das Beratungsangebot hingewiesen werden.

Anregungen Amt 66	
<p>Tiefbauamt III-66-Ep</p> <p style="text-align: right;">Backnang, 27. Oktober 2025</p> <p>An Amt 60</p> <p>Bebauungsplan: Planbereich 04.16/4 „Sulzbacher Straße“</p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none">• A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Es handelt sich dort um das Regenüberlaufbecken 17 (RÜB 17). Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.• B.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Einfriedungen Der Text des ersten Absatzes soll, entsprechend der Formulierung im Gewerbegebiet Lerchenäcker, folgendermaßen angepasst werden: Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen sowie Fahrgassen. <p>Markus Eppinger</p> 	<p>Lageplan, Textteil und Begründung wurden entsprechend angepasst</p> <p>Der Textteil wurde entsprechend angepasst.</p>

Anregungen Amt 30

Kasper Anna

Von: Frank Susanne im Auftrag von Baurechtsamt
Gesendet: Freitag, 21. November 2025 08:51
An: Kasper Anna
Betreff: WG: Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang
Anlagen: Anlage_1_BP04.16-4_Abwägung_Auslegung.pdf; Anlage_2_BP04.16-4_Lageplan_Auslegung.pdf; Anlage_3_BP04.16-4_Textteil_Auslegung.pdf; Anlage_4_BP04.16-4_Begründung_Auslegung.pdf; Anlage_5_BP04.16-4_Artenschutzrechtliche_Relevanzprüfung_Auslegung.pdf; Anlage_6_BP04.16-4_Umweltbericht_Auslegung.pdf; Anlage_7_BP04.16-4_Schalltechnische_Untersuchung_Auslegung.pdf; Anlage_8_BP04.16-4_Auswirkungsanalyse_GMA_Auslegung.pdf

Kategorien: to do

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Frank

Stadtverwaltung Backnang
Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang
Telefon: +49 7191 894-298
Fax: +49 7191 894-160
E-Mail: susanne.frank@backnang.de
Internet: www.backnang.de

Von: Schmied Raphaela <Raphaela.Schmied@backnang.de>
Gesendet: Freitag, 21. November 2025 08:44
An: Baurechtsamt <baurechtsamt@backnang.de>
Cc: Wild Sabrina <Sabrina.Wild@backnang.de>
Betreff: WG: Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Guten Morgen zusammen,

gegen den Bebauungsplan "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang bestehen keine verkehrsrechtlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Raphaela Schmied
Sachgebietsleiterin

Stadtverwaltung Backnang
Rechts- und Ordnungsamt
Straßenverkehr - Ortspolizei
Im Biegel 13

Keine Einwendungen

Anregungen IHK



Große Kreisstadt Backnang
Stadtplanungsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

per E-Mail an:
stadtplanungsamt@backnang.de

**Bezirkskammer Rems-Murr der
Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart**
Kappelbergstraße 1
71332 Waiblingen

Telefon +49(0)7151 95989-0
info.wn@stuttgart.ihk.de
www.stuttgart.ihk.de

bauleit.wn@stuttgart.ihk.de
Telefon +49(7151)95989-8749

Ihr Schreiben vom 06.04.2024
Stuttgart, 17. November 2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu obigem Verfahren und die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme.

Wir begrüßen, dass die Gemeinde an dieser Stelle die Sicherung von Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe verfolgt. Dieses Ziel entspricht – wie bereits in unserer vorherigen Stellungnahme dargelegt – den gesamtwirtschaftlichen Interessen und trägt zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts bei.

Die vorgesehenen Regelungen zum Einzelhandel erscheinen aus unserer Sicht nachvollziehbar und vertretbar. Sie basieren auf einem abgestimmten Einzelhandelskonzept und verfolgen das Ziel, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Vor diesem Hintergrund bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Tim Wilmes
Standortmanagement

Keine Einwendungen

Anregungen Handwerkskammer

Kasper Anna

Von: WidmaierMatthias
Gesendet: Mittwoch, 12. November 2025 17:48
An: Kasper Anna
Betreff: WG: Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Widmaier

Stadtverwaltung Backnang
 Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
 Stiftshof 16
 71522 Backnang
 Telefon: +49 7191 894-309
 Fax: +49 7191 894-160
 E-Mail: matthias.widmaier@backnang.de
 Internet: www.backnang.de

Von: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de>
Gesendet: Mittwoch, 12. November 2025 14:42
An: WidmaierMatthias <Matthias.Widmaier@backnang.de>; Baurechtsamt <baurechtsamt@backnang.de>
Cc: Kreishandwerkerschaft Rems-Murr <info@kh-remmurr.de>
Betreff: AW: Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Guten Tag Herr Widmaier,

vielen Dank für die Beteiligung.

Wir begrüßen den generellen Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Hierdurch steht die gewerblich nutzbare Fläche u. a. auch dem produzierenden und verarbeitendem Handwerk zur Verfügung. Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht alle Arten von Verkaufsstellen unter den Begriff des Einzelhandelsbetriebes fallen (vgl. Söfker in EZBK BauNVO, 144. EL Oktober 2021, § 6 Rn. 24). Daher gehören hierzu auch Ladengeschäfte als Unterfall des Einzelhandelsbetriebes (vgl. Hornmann in BeckOK BauNVO, 30. Edition 2022, § 6 Rn. 39; Roeser in König/Roeser/Stock BauNVO, 5. Auflage 2022, § 5 Rn. 24). Dieser verschärfte generelle Ausschluss ist unseres Erachtens jedoch nicht notwendig und würde auch beispielsweise einem produzierenden Handwerksbetrieb keinerlei Verkaufsfläche gestatten.

Zudem befindet sich im Gewerbegebiet eine Bäckerei mit einer Verkaufsstelle (Verkauf und Café). Neben den oben genannten zu erwartenden Einschränkungen für Handwerksbetriebe widersprechen die getroffenen Festsetzungen auch der tatsächlichen Situation und stellen die bestehende Bäckerei vor nicht notwendige und aus unserer Sicht vermeidbare Herausforderungen.

Wir regen daher an, in den textlichen Festsetzungen **Einzelhandel in untergeordnetem Umfang in Verbindung mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe für zulässig (hilfsweise wenigstens für ausnahmsweise zulässig) zu erklären und dadurch Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (sog. Handwerkerprivileg) zu schaffen**. Gerade im handwerklichen Bereich ist für bestimmte Betriebe (beispielsweise Bäcker, Fleischer oder Sanitärbetriebe) die Verzahnung von Produktion mit angeschlossenen kleinen Verkaufsläden wichtig. Deshalb sollte zumindest die Möglichkeit einer ausnahmsweisen

Der Hinweis entspricht der grundsätzlichen Vorgehensweise bei der Ausweisung von Gewerbegebieten. Die Ergänzung der Festsetzungen wurde in den Textteil übernommen.

Die Bäckereifiliale hat Bestandsschutz.

Anregungen Handwerkskammer

Zulassung bestehen, da ansonsten im späteren Verlauf keinerlei Ausnahmen genehmigt werden können. **Aufgrund der im Gewerbegebiet ansässigen Bäckerei ist dies aus unserer Sicht sogar zwingend notwendig. Die bestehende Situation spricht dafür, das „Handwerkerprivileg“ insgesamt für zulässig zu erklären.**

Außerdem regen wir an, den südlichen Teilbereich des Plangebietes ebenfalls als Gewerbegebiet (statt MU) festzusetzen; auch dort befindet sich ein Handwerksbetrieb. Dieser darf durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch langfristig nicht in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar in seiner Existenz gefährdet werden. Dafür spricht auch das formulierte Ziel, die weitere Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu verhindern und den vorhandenen Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel zu schützen sowie in Bezug auf produzierendes Gewerbe und Dienstleistung weiterzuentwickeln.

Wir halten daher auch den südlichen Bereich des Plangebiets nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Die wohl aus ehemaliger Verzahnung zu einem Betrieb entstandene Wohnnutzung könnte Bestandsschutz erhalten und künftig dort wieder eine reine Gewerbefläche entwickelt werden. Andernfalls droht die Gefahr, dass sich die Wohnnutzung schleichend ausweitet und wertvolle Flächen für kleine und mittelständische Betriebe verloren gehen.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Vielen Dank.

Freundliche Grüße

Claudia Kern
Geschäftsbereich Unternehmensservice

Handwerkskammer Region Stuttgart
Heilbronner Straße 43
70191 Stuttgart

Telefon: 0711 1657-220
Fax: 0711 1657-873
E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de
Internet: [www.hwk-stuttgart](http://www.hwk-stuttgart.de)

Der vertrauensvolle Umgang mit Ihren persönlichen Daten ist uns ein wichtiges Anliegen.
Informationen zum Umgang und zur Verwendung Ihrer Daten finden Sie [hier](#).



Von: WidmaierMatthias <Matthias.Widmaier@backnang.de>

Gesendet: Montag, 6. Oktober 2025 13:40

An: Info <info@hwk-stuttgart.de>

Betreff: Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Backnang hat in seiner Sitzung vom 25.09.2025 die Auslegung des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften „Sulzbacher Straße“, Neufestsetzung im Bereich der

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung eines MU an dieser Stelle richtig und sinnvoll. In diesem Bereich beginnt bereits die Verzahnung zur Wohnbebauung, die bereits auf allen gegenüberliegenden Strassenseiten besteht. Der bestehende Handwerksbetrieb hat Bestandsschutz und durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets wird insbesondere den Anforderungen an bestehende Gemengelagen Rechnung getragen. Die erhöhten Orientierungswerte beim Lärm ermöglichen ein Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen. Die Gefahr des Verlustes von Gewerbefläche wird nicht gesehen, da die Voraussetzungen im urbanen Gebiet grundsätzlich die Nutzungsmischung ist, sodass eine vollständige Bebauung mit Wohnnutzung nicht zulässig ist.

Die an diesem Stadteingang angestrebte angemessene urbane Dichte kann aus Sicht der Stadt durch ein urbanes Gebiet erreicht werden. Der städtebauliche Hochpunkt ist an dieser Stelle bewusst gewählt.

Anregungen BUND	
<p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sulzbacher Straße“, Neufestsetzung im Bereich der Grundstücke „Berliner Ring 70 und 70/1, Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180“, Planbereich 04.16/4 in Backnang</p> <p style="text-align: center;">Niederschrift</p> <p>Im Rahmen der Auslegung des o. g. Bebauungsplans bringt Herr Prof. Dr. Andreas Brunold, wohnhaft Marienburger Straße 3, 71522 Backnang im Namen des BUND Landesverband Baden-Württemberg, Landesgeschäftsstelle, Marienstraße 28, 70178 Stuttgart am 19.11.2025 Folgendes vor:</p> <p>Bezüglich der Neufestsetzung des Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sulzbacher Straße“, Neufestsetzung im Bereich der Grundstücke „Berliner Ring 70 und 70/1, Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180“, Planbereich 04.16/4 in Backnang ist in Auftrag des BUND folgendes festzustellen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einzustufen, da die Ausdifferenzierung der Gebäude bereits sehr detailliert dargestellt ist. Dies kann anhand der Ansichten und der Baubeschreibungen verifiziert werden. Weiter finden bei der geplanten Umsetzung des Plans Eingriffe in die natürliche Umgebung statt. So wird die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum Bestand auf die Grundflächenzahl von 0,8 (GFZ) erhöht, was einen sehr viel höheren Versiegelungsgrad nach sich zieht. Hier werden die Fehler der Vergangenheit neu legitimiert. Bei dem im Bereich der Sulzbacher Straße 164 bis 166 geplanten Neubau einer 656 m² großen Halle wird dargestellt, dass hier ein Retentionsraumverlust bei HQ 100 mit 1250 m³ errechnet wurde. Dabei wird ausgesagt, dass die mittlere Überflutungstiefe des Neubaus bei 1,9 m liegt.</p> <p>Auf sämtlichen Abbildungen ist nur die Vorderseite des bebauten Grundstücks von der Sulzbacher Straße aus zu sehen, wo hingegen die Rückseite mit dem vertieften und steil abfallenden Gelände mit bis zu 5 m Höhenunterschied nicht abgebildet ist. Hierzu sollen die folgenden Fotos Aufschluss geben.</p> <p>Bilder siehe Anlage !!!</p> <p>Weitere zu erfüllende Voraussetzungen sind die Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m Abstand zur Böschungsoberkante des Eckertsbach. Hier kann die verlaubte Anlage von Zisternen nicht glaubhaft gemacht werden, ebenso nicht durch eine Dachbegrünung.</p> <p>Bezüglich der Retentionsraumverluste ist anzumerken, dass nicht auf die völlig veralteten Hochwassergefahrenkarte vom 07.08.2009 zurückgegriffen werden darf. Diese sind laut den Vorschriften der LUBW zu aktualisieren bzw. auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen.</p> <p>Als weitere Information wird auf das Hochwasserschutzregister der Stadt Backnang verwiesen durch welches dieser Verlust ausgeglichen werden könnte. Hier sind zunächst 2 Fragen zu stellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan soll das gesamtstädtische Ziel der Steuerung des Einzelhandels sicherstellen. Dass im Zuge der Überplanung auch Überlegungen zu möglichen Nutzungen und Entwicklungen angestellt werden, ist ein regulärer stadtplanerischer Prozess und hat mit einer Einstufung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts zu tun.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Die Erhöhung der GRZ stellt eine auf den Bestand bezogene sinnvolle Nachverdichtung dar und trägt dazu bei, dass die Neuversiegelung noch un bebauter Flächen reduziert werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan weißt lediglich die mögliche überbaubare Fläche aus. Ob und wie ein künftiges Bauvorhaben zu einem Retentionsverlust führen wird, ist erst im Rahmen einer Baugenehmigung zu ersehen. Dort wird dann auch vorhabenbezogen der Retentionsraumverlust ermittelt und auch ausgeglichen.</p> <p>Abbildungen der Situation vor Ort sind für den Bebauungsplan nicht relevant.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen und der Gewässerrandstreifen auch da, wo der Eckertsbach nicht verdolt ist, dargestellt.</p> <p>Dachbegrünung und die Anlage von Zisternen stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Gewässerrandstreifen.</p> <p>Die Plausibilisierung der Hochwassergefahrenkarten wird von der LUBW durchgeführt. Sie liegt für den Bereich Backnang noch nicht vor. Solange gelten weiterhin die Karten vom 07.08.2009.</p>

Anregungen BUND

1. Welches Büro hat diese hydrologischen Berechnungen zum Retentionsraumverlust durchgeführt?
2. Weiter ist die Frage zu stellen, wie ein Ausgleich oberstrom des Eckertsbachs hergestellt werden kann?

Da ein Hochwasserschutzregister am Eckertsbach bislang nicht existiert, darf dieser Verlust nicht durch das Regenwasserrückhaltebecken Brunnenwiesen in Strümpfelbach ausgeglichen werden.

Zum städtebaulichen Konzept ist folgendes vorzutragen:

Nach dem vorgegebenen Planungsziel soll die Gestaltung des Plangebiets vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung weiter voranschreiten, und dies u.a. in Anlehnung an das bestehende Punkthochhaus an der Ecke Berliner Ring/Sulzbacher Straße. Die geplante Anhebung der gegenüberliegenden Gebäude mit einer Geschosshöhe von bis zu 14 m ist völlig überdimensioniert. Weiter erscheint die GMA-Stellungnahme vom 22.08.2024 zu einem Lebensmittelvollsortimentierer wenig schlüssig.

Es ist weiter nicht schlüssig dargestellt, dass in diesem Zusammenhang z. B. das Kaufland zu weit von den Wohnquartieren entfernt wäre, wie dies im Bereich eines Radius von 700 m für 3480 Menschen vorgesehen ist. De facto wird es hier die gewohnte Übung sein, auch weiterhin mit dem PKW die Einkäufe zu erledigen, statt mit der Einkaufstasche sich fußläufig zu bewegen.

Hierzu trägt mit Sicherheit auch die Errichtung von sogenannten Boardinghouse-Wohnungen bei, die nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Backnang eine große Anzahl von Stellplätzen erforderlich machen. Hier ist die Frage zu stellen, wie diese auf dem Gelände hergestellt werden können.

Es bleibt hier auch die Frage offen, wie sich die Lärmimmissionen auf die dortige Wohnsituation auswirken werden oder ob hier eventuell Sonderregelungen vorgesehen sind.

Abschließend soll noch ausgeführt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 eine völlig überkommene städtebauliche Leitbildfunktion aufweist, die nach dem damaligen Prinzip der autogerechten Stadt völlig überdimensioniert ist. Im Umkreis der geplanten Bebauungen bestehen bereits 5 Lebensmittelgeschäfte, die für die dort in der Nähe wohnende Bevölkerung völlig ausreicht. Schon heute wird die Straße extrem zugesperrt, so dass hier eigentlich ein Rückbau angesagt ist. Nicht zuletzt benötigt die Sulzbacher Straße „als längste Straße der Stadt“ eine attraktive städtebauliche Eingangssituation.

Backnang, 19.11.2025



Prof. Dr. Andreas Brunold

Da sich die Berechnung des Retentionsraumverlusts auf ein konkretes Bauvorhaben bezieht, spielt weder die Berechnung noch das ausführende Ingenieurbüro im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Rolle.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Höhenentwicklung sinnvoll und richtig. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist auch im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit Boden sinnvoll.

Es werden hier keine stichhaltigen Argumente dargelegt, die die Annahme dass das GMA-Gutachten nicht schlüssig wären, untermauert. Aus Sicht der Stadt Backnang gibt es keinen Grund an den Aussagen des Gutachtens zu zweifeln.

Die Frage der notwendigen Stellplätze und ihre Anordnung auf dem Grundstück ist Teil der Baugenehmigung und nicht des Bebauungsplanverfahrens.

Die durch das Schallschutz-Gutachten vorgegebenen Werte sind einzuhalten. Diese regeln die Auflagen für die Zulässigkeit von Schlaf- und Aufenthaltsräumen.

Die Aufteilung der Strassenfläche wird nur nachrichtlich dargestellt. Die Möglichkeiten der Gestaltung des Strassenraums werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Anregungen BUND

Anlage 3 Bilder !!!



Anregungen BUND



Anregungen BUND



Anregungen Stadtwerke



Stadtwerke Backnang GmbH · Postfach 14 80 · 71504 Backnang

Stadtverwaltung Backnang
Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

Zeichen / Bearbeiter
Tasneem Barakat
Telefon
07191 176-4377
Email-Adresse
tasneem.barakat@swbk.de
06.10.2025

**Stellungnahme zum Bebauungsplan "Sulzbacher Straße", Planbereich
04.16/4 in Backnang**

Neufestsetzung im Bereich der Grundstücke „Berliner Ring 70 und 70/1,
Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180“ Planbereich 04.16/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Versorgungsleitungen für Gas und Wasser der Stadtwerke Backnang
GmbH liegen in der Sulzbacher Straße. Eine Versorgung mit Erdgas und
Wasser ist möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Tasneem Barakat (M.Sc.)
Planung und Bau

Stadtwerke Backnang GmbH
Schlachthofstraße 6-10
71522 Backnang

Telefon 07191 176-0
Telefax 07191 176-24
www.swbk.de
info@swbk.de

USt-ID-Nr. DE 225 482 823
Steuer-Nr. 51049/17679

Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE97 6025 0010 0000 0505 00
BIC SOLADES1WBN

Volkbank Backnang eG
IBAN DE17 6029 1120 0000 9750 01
BIC GENODES1VBK

Sitz der Gesellschaft Backnang
Registergericht Amtsgericht
Stuttgart HRB 271726

Aufsichtsratsvorsitzender
Oberbürgermeister
Maximilian Friedrich

Geschäftsführer
Thomas Steffen

Von hier - zu Dir

Keine Einwendungen
Kenntnisnahme

Anregungen Stadtwerke



Anregungen Telekom

Von: T-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de <T-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de>

Gesendet: Montag, 10. November 2025 12:45

An: Baurechtsamt <baurechtsamt@backnang.de>

Betreff: AW: Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Unser Zeichen: 2025B_297

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Widmaier,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

- Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei künftigen Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Nico Häfele

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Südwest
Nico Häfele
PTI 21, Betrieb / Bauleitplanung
Knorrstr. 22, 74074 Heilbronn
Tel. +49 7131 66-8738
E-Mail: nico.haeefe@telekom.de
Zentraler Posteingang: T-NI-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de
www.telekom.de

Keine Einwendungen

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Anregungen Vodafone

Kasper Anna

Von: Frank Susanne im Auftrag von Baurechtsamt
Gesendet: Mittwoch, 12. November 2025 10:33
An: WidmaierMatthias; Kasper Anna
Betreff: WG: Stellungnahme OEG-34504, Vodafone West GmbH, Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Von: ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>
Gesendet: Mittwoch, 12. November 2025 09:20
An: Baurechtsamt <baurechtsamt@backnang.de>
Betreff: Stellungnahme OEG-34504, Vodafone West GmbH, Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-34504

Stadtverwaltung Backnang
Bauverwaltungs- und Baurechtsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

Datum 12.11.2025

Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.10.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Keine Einwendungen

Kenntnisnahme

Anregungen Bürgerbeteiligung 1	
<p>An die Große Kreisstadt Backnang Stadtplanungsamt Stiftshof 16 71522 Backnang</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße Bereich 04.16/4“ der Großen Kreisstadt Backnang</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit nehme ich zum Entwurf des Bebauungsplans „Bereich 04.16/4“ der Großen Kreisstadt Backnang Stellung.</p> <p>Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befindet sich der seit vielen Jahrzehnte bestehende Handwerksbetrieb Adolf Wurst GmbH, der derzeit 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Der Betrieb ist ein fester Bestandteil der örtlichen Wirtschaftsstruktur und trägt wesentlich zur Sicherung von qualifizierten Arbeitsplätzen und handwerklicher Versorgung in Backnang bei.</p> <p>Der vorliegende Planentwurf wirft aus betrieblicher Sicht erhebliche Bedenken auf:</p> <p>Bestandsschutz und Betriebsfähigkeit: Durch die geplante Umnutzung des Gebiets besteht die Gefahr, dass die künftige Nutzung des Betriebsgrundstücks eingeschränkt wird. Besonders kritisch wären mögliche Nutzungskonflikte, etwa durch strengere Lärmschutzaufgaben, Einschränkungen bei den Betriebszeiten oder Erschwernisse im Anlieferungs- und Kundenverkehr. Dies könnte die wirtschaftliche Grundlage des Betriebs ernsthaft gefährden.</p> <p>Erhalt von Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft: Der Handwerksbetrieb beschäftigt 17 Personen und ist damit ein wichtiger Arbeitgeber in Backnang. Eine Verdrängung oder Einschränkung des Betriebs hätte direkte negative Auswirkungen auf die Beschäftigten, ihre Familien und die lokale Wirtschaft.</p> <p>Nachhaltige Stadtentwicklung: Der Betrieb ist seit vielen Jahren fest in das städtebauliche Umfeld integriert. Eine Planung, die bestehende gewerbliche Strukturen verdrängt, steht im Widerspruch zu einer nachhaltigen und ausgewogenen</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>Stadtentwicklung, die sowohl Wohn- als auch Arbeitsräume in Einklang bringt.</p> <p>Vorschlag zur Anpassung des Plans: Es wird angeregt, den Bebauungsplan so zu überarbeiten, dass der bestehende Handwerksbetrieb dauerhaft gesichert bleibt. Dies kann durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets oder durch textliche Festsetzungen zum Bestandsschutz erreicht werden. So ließe sich gewährleisten, dass der Betrieb auch künftig ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans „Bereich 04.16/4“ widersprochen. Ich bitte die Stadtverwaltung, die berechtigten Belange des bestehenden Handwerksbetriebs in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden, die den Fortbestand des Unternehmens und der 17 Arbeitsplätze sicherstellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine Einschränkung oder Verdrängung des vorhandenen Betriebs. Gerade durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets wird der bereits heute vorhandenen Gemengelage Rechnung getragen. Darüber hinaus besitzt der Betrieb natürlich Bestandsschutz.</p> <p>Somit kann von einer Verdrängung des Betriebs keine Rede sein.</p> <p>Durch die herangerückte Wohnbebauung sowohl gegenüber als auch am Berliner Ring gilt bereits heute das Rücksichtnahmegebot. Durch die zulässigen Lärmwerte im urbanen Gebiet wird den Belangen des Betriebs ausreichend Rechnung getragen.</p>

Anregungen Bürgerbeteiligung 2

An die
Große Kreisstadt Backnang
Stadtplanungsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße Bereich 04.16/4“ der Großen Kreisstadt Backnang

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zum Entwurf des Bebauungsplans „Bereich 04.16/4“ der Großen Kreisstadt Backnang Stellung.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befindet sich der seit vielen Jahrzehnte bestehende Handwerksbetrieb Adolf Wurst GmbH, der derzeit 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Der Betrieb ist ein fester Bestandteil der örtlichen Wirtschaftsstruktur und trägt wesentlich zur Sicherung von qualifizierten Arbeitsplätzen und handwerklicher Versorgung in Backnang bei.

Der vorliegende Planentwurf wirft aus betrieblicher Sicht erhebliche Bedenken auf:

Bestandsschutz und Betriebsfähigkeit:

Durch die geplante Umnutzung des Gebiets besteht die Gefahr, dass die künftige Nutzung des Betriebsgrundstücks eingeschränkt wird. Besonders kritisch wären mögliche Nutzungskonflikte, etwa durch strengere Lärmschutzaufgaben, Einschränkungen bei den Betriebszeiten oder Erschwernisse im Anlieferungs- und Kundenverkehr. Dies könnte die wirtschaftliche Grundlage des Betriebs ernsthaft gefährden.

Erhalt von Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft:

Der Handwerksbetrieb beschäftigt 17 Personen und ist damit ein wichtiger Arbeitgeber in Backnang. Eine Verdrängung oder Einschränkung des Betriebs hätte direkte negative Auswirkungen auf die Beschäftigten, ihre Familien und die lokale Wirtschaft.

Nachhaltige Stadtentwicklung:

Der Betrieb ist seit vielen Jahren fest in das städtebauliche Umfeld integriert. Eine Planung, die bestehende gewerbliche Strukturen verdrängt, steht im Widerspruch zu einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung, die sowohl Wohn- als auch Arbeitsräume in Einklang bringt.

Vorschlag zur Anpassung des Plans:

Es wird angeregt, den Bebauungsplan so zu überarbeiten, dass der bestehende Handwerksbetrieb dauerhaft gesichert bleibt. Dies kann durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets oder durch textliche Festsetzungen zum Bestandsschutz erreicht werden. So ließe sich gewährleisten, dass der Betrieb auch künftig ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann.

Aus den genannten Gründen wird dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans „Bereich 04.16/4“ widersprochen. Ich bitte die Stadtverwaltung, die berechtigten Belange des bestehenden Handwerksbetriebs in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden, die den Fortbestand des Unternehmens und der 17 Arbeitsplätze sicherstellt.

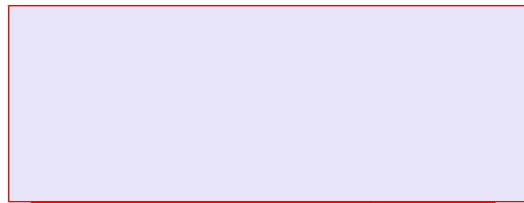
Mit freundlichen Grüßen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine Einschränkung oder Verdrängung des vorhandenen Betriebs.
Gerade durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets wird der bereits heute vorhandenen Gemengelage Rechnung getragen.
Darüber hinaus besitzt der Betrieb natürlich Bestandsschutz.

Somit kann von einer Verdrängung des Betriebs keine Rede sein.

Durch die herangerückte Wohnbebauung sowohl gegenüber als auch am Berliner Ring gilt bereits heute das Rücksichtnahmegebot. Durch die zulässigen Lärmwerte im urbanen Gebiet wird den Belangen des Betriebs ausreichend Rechnung getragen.

Anregungen Bürgerbeteiligung



EINWURFEINSCHREIBEN

Stadtplanungsamt
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung
Stiftshof 16
71522 Backnang

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
EW

III	60	61	62	63	64	65	66	67	KM
IV	40	41	42	43	44	45	46	47	

STADT BACKNANG Amt 01									
15. Dez. 2025									
III	60	61	62	63	64	65	66	67	KM
IV	40	41	42	43	44	45	46	47	

→ Scan an Firm Kasse
Datum
11.12.2025

Danke!
esl.
wi.

Bebauungsplan, Sulzbacher Str. 162, 71522 Backnang
Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf in der Sulzbacher Str. 162, in 71522 Backnang (Planbereich 04.16/4) für die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Berliner Ring / Sulzbacher Straße ein.

Mit der getroffenen Entscheidung sind wir auf folgenden Gründen nicht einverstanden.

Wir sind Eigentümer des Grundstücks in der Sulzbacher Str. 140 in 71522 Backnang. Auf unserem Grundstück befindet sich ein Norma Lebensmitteldiscounter. Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nähe würden für unseren bestehenden Standort erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen. Insbesondere wäre die Position des Norma Marktes langfristig gefährdet. Auf Grund des aktuellen Bebauungsplanes ist es für uns schwierig den Standort nachhaltig zu sichern.

Wir bitten Sie daher, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und den Widerspruch zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Obwohl dieses Schreiben erst mehrere Wochen nach Ende der Offenlage einging, wird es trotzdem im Rahmen dieser Abwägung mit aufgenommen

Der Bebauungsplan regelt durch die Ausweisung von Gebietstypen und die Definition der innerhalb dieser Gebietstypen zulässigen Nutzungen lediglich die Zulässigkeit bestimmter baulicher Anlagen und Nutzungen. 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.

Welcher konkrete Nutzer sich auf den Grundstücken ansiedelt, ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens sondern liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers.

Der Bebauungsplan weist eine Fläche für einen Lebensmittelnahversorger aus und das o.g. Gutachten belegt die grundsätzliche Verträglichkeit dieser Nutzung an diesem Standort.

Die Bauleitplanung steuert nur die Verteilung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung. Es ist nicht die Aufgabe der Bauleitplanung in den Markt einzugreifen und dies ist auch nicht zulässig. Somit ist die Ansiedlung von Betrieben allein eine unternehmerische Entscheidung im Rahmen der baurechtlich zulässigen Vorgaben.