



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 051/26/VVG

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	21.05.2026	öffentlich

67. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Sonderbaufläche „Einzelhandel Sulzbacher Straße,, Backnang - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 67. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Sonderbaufläche „Einzelhandel Sulzbacher Straße“, Backnang nach Maßgabe des Deckblatts vom 03.02.2026 und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 03.02.2026 aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Weise vorzunehmen, dass die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von vier Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:			
Für Vergaben zur Verfügung:			€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:			€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):			€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
	I	II	
_____	Kurzzeichen		
Datum/Unterschrift	Datum		

Begründung:

1 Anlass und Zweck 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 dargestellt. Es wird im Westen durch die Verkehrsflächen entlang der Sulzbacher Straße, im Süden durch den Berliner Ring begrenzt.

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 Eckertsbachs ausgewiesen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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 Bebauungsplanvorentwurf 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 sonstiger 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 und die vorhandene Gebietsstruktur erhalten werden. Das Areal wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts als Gewerbestandort dauerhaft gesichert und gestärkt. 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 städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

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.

Anlagen:

Deckblatt 67. Änderung
Begründung