

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Strümpfelbach

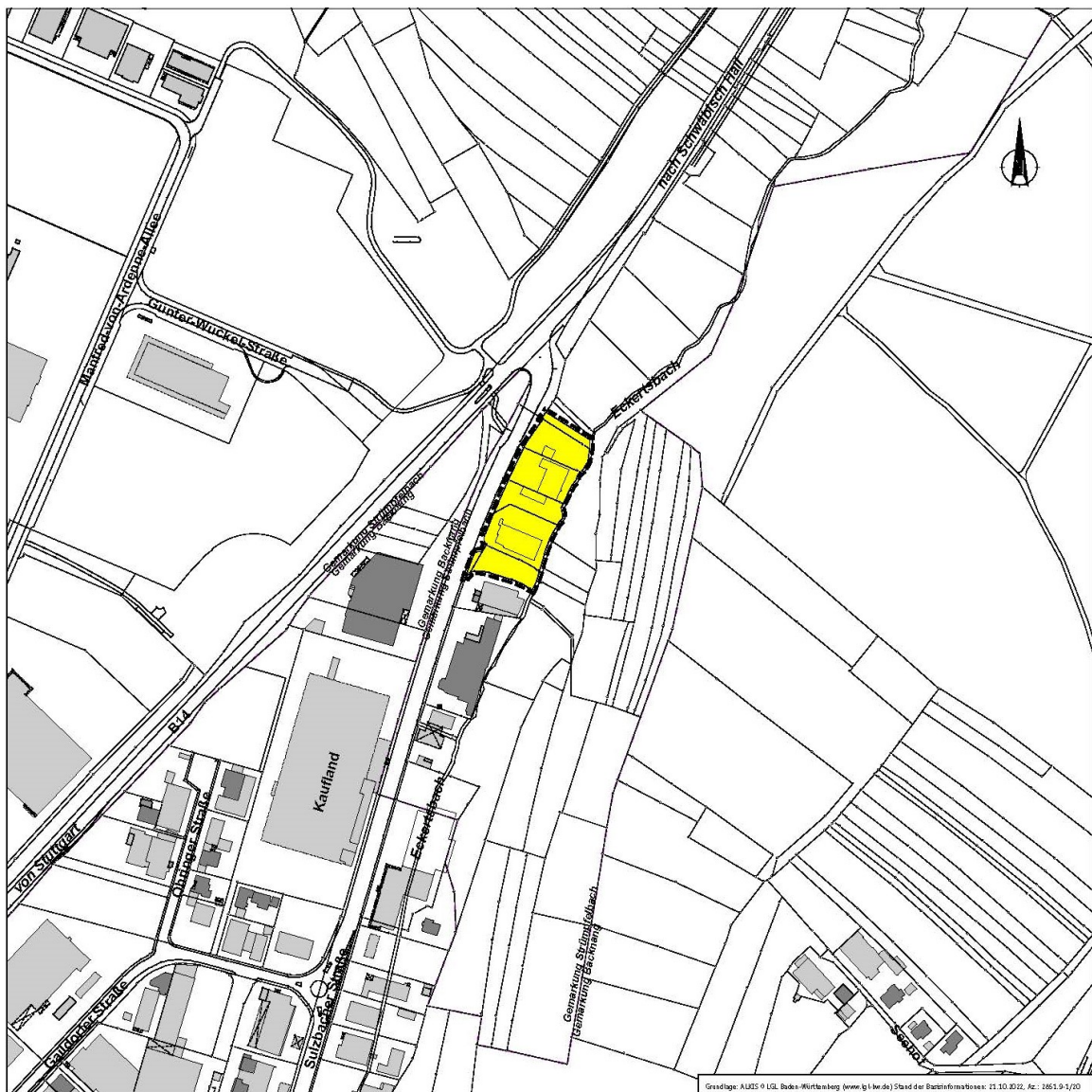
## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „STRÜMPFELBACH - SEEWIESEN“

Neufestsetzung im Bereich „östlich der Sulzbacher Straße von Flst. Nr. 404/1 und Gebäude Sulzbacher Straße 202 bis 208“

Mit diesem Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan 04.23/1 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

### Planbereich 04.23/3



## 1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“ ist ein Bauantrag zur Errichtung einer Spielhalle im Gebäude Sulzbacher Straße 202. In den Gewerbegebieten entlang der Sulzbacher Straße gab es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen und Anträge für Spielhallen. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbarschaften zu verhindern (sog. „trading-down-Effekt“), ist es zwingend erforderlich, deren Ansiedlung zu steuern.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Misch-, Gewerbe und Industriegebiete vor städtebaulichen Missständen im Zusammenhang mit Spielhallen und Vergnügungsstätten zu schützen und dadurch zu deren gewerblicher Sicherung und Weiterentwicklung beizutragen. Die Entscheidung Spielhallen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen, beruht im Grundsatz auf dem am 16.12.2010 beschlossene Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ und der darin formulierten Zielsetzung an den Haupteinfallstraßen keine Vergnügungsstätten zuzulassen. Dieses Konzept soll parallel zum Bebauungsplanverfahren aktualisiert und an die heutige tatsächliche und rechtliche Situation angepasst werden. Insbesondere die Neufassung des Landesglücksspielgesetzes hat zu veränderten Rahmenbedingungen geführt.

Darüber hinaus gibt es die Notwendigkeit innerhalb des Geltungsbereichs auch die Einzelhandelsnutzungen zu regeln.

Die Stadt Backnang hat hierzu am 04.02.2009/04.11.2010 erstmals ein Einzelhandelskonzept (Stadtentwicklungsplan – „Einzelhandel in Backnang“) zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Grundsätzliches Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes ist es, die Stellung der Stadt als zentraler Einzelhandelsstandort der Region zu festigen und weiter zu entwickeln. Die Erhaltung eines marktgerechten Gleichgewichtes zwischen außer- und innerstädtischem Einzelhandelsangebot ist dabei von besonderer Bedeutung. Neben einer Einschränkung von Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels ist es zur Stabilisierung des Einzelhandels in der Innenstadt erforderlich, in allen Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten eine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen.

Dieses Einzelhandelskonzept entspricht in Teilen nicht mehr den tatsächlichen und baurechtlichen Gegebenheiten. Daher wurde das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben.

Der Gemeinderat hat am 27.04.2023 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept sowie die überarbeitete Sortimentsliste beschlossen. Die Zielsetzungen des neuen Einzelhandelskonzepts wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan und Bebauungsplanverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Strümpfelbach – Seewiesen“, 04.23/1 vom 01. Juni 1978 setzt Gewerbegebiete fest. In dem Bebauungsplan gab es bisher keine Festsetzungen in Bezug auf Vergnügungsstätten oder Einzelhandel.

### Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“ erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Strümpfelbach, Seewiesen“ (04.23/1) innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen die in den bisherigen Bebauungsplänen enthaltenen Gebietsarten grundsätzlich beibehalten, aber auf die aktuelle BauNVO umgestellt und mit einer Feinststeuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden.

## **Veränderungssperre**

Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6.168 m<sup>2</sup> und wird begrenzt durch:

Im Norden	Hälfte von Flst.Nr. 397/3
Im Osten	Eckertsbach
Im Süden	Gebäude Sulzbacher Str. 200
Im Westen	Sulzbacher Straße

## **3 Einordnung in die übergeordneten Planungen**

### **3.1 Raumordnung**

Die Stadt Backnang ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen. Backnang liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart-Fellbach - Waiblingen- Backnang - Schwäbisch Hall.

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### **3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Gewerbebaufläche (G) und Verkehrsfläche dargestellt. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

## **4 Angaben zum Bestand/Ausgangslage**

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

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 Gewebestruktur beherbergt, ist zum größten Teil mit einer kleinteiligen, offenen Struktur bebaut.

Das Gewerbegebiet „Sulzbacher Straße“ wurde bei der ursprünglichen Planaufstellung als reines Gewerbegebiet konzipiert. Dementsprechend wurden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Ein Defizit an gewerblichen Flächen und eine Vielzahl von Anfragen nach gewerblichen Grundstücken führte zu

den beiden Erweiterungen des Bebauungsplans „Heilbronner Straße, B 14“. Ziel dieser Bebauungspläne ist die Bereitstellung von Bauflächen, um dem Bedarf nachzukommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbach – Seewiesen“, 04.23/3 wird der städtebauliche Gedanke dieser angrenzenden Bebauungspläne, Flächen für produzierendes Gewerbe zu sichern, beibehalten. Mit diesen Festsetzungen wird eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung der Betriebe im Plangebiet ermöglicht, eine Störung durch Vergnügungsstätten oder Einzelhandel aber vermieden.

Vorrangige Zielsetzung dieses Bebauungsplans sind Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs regeln.

#### **4.1 Lage und Topographie**

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

Die Flächen westlich des freigelegten Eckertsbaches sind überwiegend bebaut. Östlich des freigelegten Baches befinden sich unbebaute Flächen, die als Wiese landwirtschaftlich genutzt werden.

#### **4.2 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf Gewerbe und Dienstleistung. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der „Toleranzzone“ für Prostitution der Sperrbezirksatzung. Die Abgrenzung der „Toleranzzone“ ist als Anlage 1 der Begründung zur Information angefügt.

#### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine Erweiterung der Erschließungsanlagen ist durch die Gewerbegebiete nicht erforderlich. Allerdings muss der Anschluss Sulzbacher Straße/ B14 komplett umgebaut werden. In diesem Zuge wird die gesamte Sulzbacher Straße umgebaut und auch für den Radverkehr ertüchtigt. Hierdurch ändert sich der Straßenquerschnitt und es müssen Zufahrtsbereiche festgelegt werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den festgesetzten Zufahrten um die bestehenden Einfahrten der Gewerbebetriebe.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die Bushaltestellen „Berliner Ring“, „Fornsbacher Weg“ und „Gäildorfer Straße“ an der Sulzbacher Straße angebunden.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

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

#### **4.5 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

#### **4.6 Hochwasserschutz**

Nahezu das gesamte Plangebiet wird bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis vom Eckertsbach überschwemmt. Insofern handelt es sich um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Die Abgrenzung der Hochwasserschutzräume durch die HQ100-Linie erfolgte gemäß den Hochwassergefahrenkarten (vom 07.08.2009) des Regierungspräsidiums Stuttgart.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdeter Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Festsetzung besonderer Schutzflächen oder Maßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

## 5 Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das Gewerbegebiet soll grundsätzlich den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans entsprechen, allerdings auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden. Ergänzt werden sollen diese Festsetzungen vor allem durch eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen. Die anderen Festsetzungen wurden überprüft und an die aktuelle Rechtslage angepasst.

#### Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts

Die Stadt Backnang hat im Jahr 2009/2010 erstmals ein Einzelhandelskonzept (Stadtentwicklungsplan – „Einzelhandel in Backnang“) zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Innenstadt beschlossen.

Auf Grund von zahlreichen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels war es erforderlich das Einzelhandelskonzept von 2009 anzupassen und fortzuschreiben.

Zur Unterstützung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in der Innenstadt und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung, wurden wesentliche Grundlagen für die Bauleitplanung bereitgestellt. So fließt z.B. die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts unmittelbar in die planungsrechtliche Steuerung ein (z.B. Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten).

Mit der nun vorgelegten Konzeption erhält die Stadt Backnang ein planerisches Steuerungsinstrument, um den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten zu können. Sie verfügt damit über eine fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und die rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen sind:

- Die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Backnang
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als attraktive und lebendige Einkaufslage in Backnang (=City-first-Ansatz)
- Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung

Hierfür ist die Definition der zentrenrelevanten Sortimente, der nahversorgungsrelevanten Sortimente und der nicht zentrenrelevanten Sortimente von grundlegender Bedeutung. Aufgrund von Erhebungen und Kunden- und Händlerbefragungen und den somit gewonnenen Erkenntnissen, wurde die Sortimentsliste für Backnang überarbeitet.

Festzuhalten ist, dass zur Stärkung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereichs alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung widersprechen, ausgeschlossen werden. Die überarbeitete Sortimentsliste fließt als wesentliche Grundlage in die Bebauungspläne ein.

#### Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts

Die Stadt Backnang hat im am 16.12.2010 erstmals das Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ beschlossen. Ziel dieser Konzeption war es, durch gezielte Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen, negative Einflüsse auf die bestehenden Gebiete (Verdrängung anderer gewünschter Nutzungen wie produzierendes Gewerbe, Dienstleistung, Ansteigen des Mietniveaus, weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität in vorbelasteten Kern- und Mischgebieten) zu vermeiden. Spielhallen sollten möglichst an wenigen, besonders geeigneten Standorten, die in städtebaulicher Hinsicht vergleichsweise wenig störungsanfällig sind, konzentriert werden.

Durch die Änderung des Glückspielvertrags 2021 und das daraufhin erlassene Landesglückspielgesetz vom 20.11.2012, welches bereits am 04.02.2021 geändert wurde, haben sich die Rahmenbe-

dingungen zur Ansiedlung von Spielhallen verändert. Dadurch wurde das städtische Spielhallenkonzept teilweise obsolet. Da es nach wie vor Anfragen zu Spielhallen aber auch zu Vergnügungsstätten insgesamt gibt, die zu Konflikten führen, bedarf es einer Gesamtkonzeption. Daher hat der Gemeinderat am 01.07.2021 die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts beschlossen.

Basis für das in Bearbeitung befindliche Vergnügungsstättenkonzept sind umfangreiche Erhebungen und Bewertungen der stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet. Im weiteren Planungsverlauf werden, auf Basis der Untersuchungen und unter Zugrundelegung rechtlicher Vorgaben, Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete für die künftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten formuliert.

Als erstes Zwischenfazit der Analyse wurden bereits erste Zielaussagen definiert. Nicht geeignet für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind:

- Große Teile der Innenstadt
- Wohngebiete und überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Teilräume
- ein Großteil der Industrie- und Gewerbegebiete
- sowie insbesondere Stadteingänge

Aktuelle Rechtsprechungen und geänderte gesetzliche Anforderungen müssen nun in das Vergnügungsstättenkonzept integriert werden, erst dann ist eine Beschlussfassung möglich. Die formulierten Zielaussagen sollen jedoch jetzt schon in die Bebauungspläne aufgenommen werden.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Gewerbegebiet GE**

Gemäß den Zielen der Stadt Backnang wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (A 1.1).

Entsprechend den Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandelskonzepts sind sämtliche Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Waren unzulässig.

Um den Wildwuchs und die damit verbundene Störwirkung von Werbeanlagen zu steuern, sind gewerbliche Werbeanlagen, die nichts mit dem Betrieb vor Ort korrelieren, ausgeschlossen. Insbesondere durch die direkte Nähe zur B14 sind insgesamt Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich, die in den örtlichen Bauvorschriften geregelt sind.

Der grundsätzlichen Zielsetzung das Gewerbegebiet im Wesentlichen für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungen vorzuhalten, entspricht auch der Ausschluss von Tankstellen. Entlang der Sulzbacher Straße befinden sich bereits ausreichend Tankstellen, ebenso im direkt benachbarten Gewerbegebiet Lerchenäcker, so dass eine weitere Ansiedlung am Stadteingang nicht gewünscht ist und daher ausgeschlossen wird.

Die Stadteingänge sind das Aushängeschild der Stadt und sollen als Adressbildung fungieren. Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung der stadtbildprägenden Situation in Verbindung mit der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Funktion des Gewerbegebiets. An den Stadteingängen sollen repräsentative Baukörper mit einem hohen Gestaltungsanspruch angesiedelt werden bzw. bestehende Betriebe sollen, bei einer Sanierung/Umbau zu einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung ermutigt werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel widersprechen. Daher werden sie ausgeschlossen.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind, wie bisher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (A 1.2). Die Steuerung von Nebenanlagen ist erforderlich, da der überwiegende Teil des Gewerbegebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt. Eine Ansiedlung entlang des Eckertsbachs, innerhalb des Gewässerrandstreifens, ist nicht zulässig und wird durch die Zurücknahme der Baugrenze bekräftigt. Wo möglich

wurden die Baugrenzen zur Sulzbacher Straße geringfügig erweitert und so ausreichend Möglichkeiten für die Anordnung von Nebenanlagen geschaffen. Eine direkte Lage von Nebenanlagen entlang der Sulzbacher Straße würde aber auch den städtebaulichen Zielsetzungen eines hochwertigen Stadteingangs widersprechen und ist daher nicht gewünscht.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 wird daher auf 0,8 angehoben (A 2.1) und entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO und dem tatsächlichen Ausbaustand vor Ort. Durch den im Wassergesetz BW inzwischen auch im Innenbereich angeordneten Gewässerrandstreifen entlang des Eckertsbachs gilt u.a. ein Bauverbot. Hier besteht die Chance, dass langfristig eine Entsiegelung entlang des Bachlaufs stattfindet. Für eine Neubebauung ist die Fläche des Gewässerrandstreifens aber den Bauherren als nutzbares Baugrundstück „entzogen“, weswegen die Nutzungsdichte auf der bebaubaren Fläche angehoben wird.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird hingegen in der Überarbeitung des Bebauungsplans verzichtet, da diese bei Gewerbebauten aufgrund der größeren Gebäudehöhen häufig nicht sinnvoll ist. Ebenso wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet. Die Kubatur der Gebäude wird über die Höhe baulicher Anlagen ausreichend definiert.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Im bisherigen Bebauungsplan war ein Gebäudehöhe von 13 m über dem Gelände festgesetzt. Durch die Neufestsetzung des Bebauungsplans soll der Bestand zwar geschützt, allerdings auch Veränderungen ermöglicht werden. Daher werden die vorhandenen Höhen nicht sklavisch übernommen. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist es nicht sinnvoll Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festzulegen, da diese im Zuge einer hochwasserangepassten Bauweise ermittelt werden müssen. Städtebauliche ist die Kubatur des Gebäudes relevant, daher werden künftig maximale Gebäudehöhen (GH), als absolute Höhen über Normalnull festgesetzt (A 2.2). Durch dies Festsetzung ist ausreichend die maximale Höhenentwicklung definiert, bei Neubauten aber auch genügend Flexibilität bei der Wahl der EFH und Geschosshöhe möglich.

### **5.4 Bauweise**

Bisher war die besondere Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise auf Gebäudelängen über 50 m zulässt. In der Überarbeitung des Bebauungsplans wird nun für den südlichen Bereich die offene Bauweise und für den nördlichen Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt (A 3.1). Diese Unterteilung, die auch durch die Anpassung der Baugrenzen gestärkt wird, ist notwendig um die Bestandsituation abzubilden und auf den schmalen Grundstücken eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen.

Die Unterscheidung ist städtebaulich dadurch begründet, dass durch den Umbau der Sulzbacher Straße und die damit verbundene Verlegung des Anschlusspunktes an die B14, sich die städtebauliche Situation ändert. Die nördlichen Grundstücke liegen künftig an einer Sackgasse, wohin gegen das Gebäude Sulzbacher Straße 202 künftig prominent am Stadteingang steht. Durch die Trennung der Baugrenzen in zwei Baufenster und die unterschiedliche Bauweise, kann dennoch den Anforderungen im Hochwasserfall Rechnung getragen werden. Somit ist gewährleistet, dass entlang des Eckertsbachs kein kompletter Riegel entsteht, der im Hochwasserfall die Situation für die Unterlieger verschlechtert.

## **5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Wie auch schon bei den Nebenanlagen ist es wichtig, dass die Lage der Stellplätze und Garagen gesteuert wird (A 4). Zum einen ist es aus verkehrsrechtlicher aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht, dass Stellplätze und Garagen direkt an der Sulzbacher Straße liegen und von dort direkt angefahren werden können. Insbesondere da die Sulzbacher Straße an die rechtlichen Anforderungen angepasst und ein Fahrradweg eingerichtet wird, ist es wichtig, dass die Stellplätze und Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. Eine Lage direkt am Eckertsbach im Gewässerrandstreifen ist aber ebenfalls nicht gewünscht und wasserrechtlich auch nicht möglich. Daher sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Die Straßenfläche ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Im Zuge des Umbaus der Sulzbacher Straße werden die Straßenquerschnitte an die rechtlichen Anforderungen angepasst. Es wird insbesondere der Anschlussknoten an die B14 verlegt und neugestaltet, der Stummel der Sulzbacher Straße wird vom Straßenquerschnitt reduziert und ein breiter Fuß- und Radweg angelegt. Aus Sicherheitsgründen ist daher die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen erforderlich (A 5.1). Der Umbau der Sulzbacher Straße ist noch in Planung und kann daher noch nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche orientieren sich an den bestehenden Zu- und Abfahrten und berücksichtigen den aktuellen Planungsstand der Sulzbacher Straße.

Zur Information wird der aktuelle Planungsstand zur Sulzbacher Straße und zum Regenüberlaufbecken Seehau als Anlage 2 angefügt.

## **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Versiegelung**

Die Flächen(neu)versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen soll so gering wie möglich sein, um Grund und Boden zu sparen, Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen (A 6.1).

### **Artenschutzmaßnahmen**

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Roosplan (07.02.2023) erstellt. Das Gutachten ergab, dass das Plangebiet nur eingeschränkt Habitatstrukturen für Gebäude und Nistbrüter sowie Frei- und Höhlenbrüter enthält. Es ist daher nur mit störungsunempfindlichen Vogelarten zu rechnen. Es wurden keine Hinweise auf vorhandene oder vergangenen Vogelbruten gefunden. Für die Artengruppe Vögel können daher Verbotstatstände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppe Fledermäuse weist das Gebäude Sulzbacher Straße 202 Habitatpotenziale auf. Da durch die Bebauungsplanung aber keine baulichen Veränderungen erfolgen, ist es auf Bebauungsplanebene nicht geboten, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG diesbezüglich näher zu untersuchen. Sofern das Gebäude umgebaut oder abgerissen werden soll, empfehlen sich weiterführende Untersuchungen zu Fledermäusen durch Detektorbegehungen im Vorfeld. Auf die Darstellung des Gutachtens wird verwiesen.

Um dennoch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen, wird darauf hingewiesen, dass der Rodungszeitraum zu beschränken ist. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten geeignete Maßnahmen an den Glasflächen vorgesehen werden, worauf ebenfalls hingewiesen wird. Zudem sind



umwelt- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden, um die negativen Wirkungen der Lichtimmissionen zu mindern (A 6.2).

## **7 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

### **Pflanzgebote**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurden entlang der Sulzbacher Straße minimale Flächen als Verkehrsgrün festgesetzt. Des Weiteren gab es im Norden des Planbereichs einen Pflanzzwang, der nie verwirklicht wurde und auf dem sich seit vielen Jahren versiegelte Stellplätze befinden. In der Neufestsetzung wird auf den Pflanzzwang im Norden verzichtet, dafür werden aber Begrünungsfestsetzungen (A 7.1) zur Begrünung von Dächern und Stellplätzen eingeführt.

Durch die Rücknahme der Baugrenzen entlang des Eckertsbachs und die Ausweisung des Gewässerstrandstreifens soll langfristig eine ökologische Verbesserung eintreten. Die bestehenden Ufergehölze sind als § 33 Biotop NatSchG besonders geschützt und bedürfen daher keiner zusätzlichen Festsetzung.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Tatsache, dass das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und die Gebäude und Anlagen auch weiterhin genutzt werden, bietet kaum Möglichkeiten für eine Steuerung der Baugestaltung. Daher werden nur Regelungen zur Materialität von Dacheindeckungen getroffen (B 1.1). Durch die Festsetzung soll ein Schadstoffeintrag in den Untergrund verhindert werden.

### **Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

Durch die Vorschriften (B 2.1) zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen sollen die Sicherheitsbedürfnisse anerkannt aber gestalterisch unbefriedigende Lösungen verhindert werden.

### **Werbeanlagen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden bisher keine Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. In der Neufestsetzung des Bebauungsplans werden Festsetzungen zu Werbeanlagen eingeführt. Dies ist insbesondere notwendig, da die am 27.07.2010 beschlossene Werbeanlagensatzung der Stadt Backnang sich nur auf die Innenstadtbereiche bezieht und keine Vorgaben für die festgesetzten Gewerbegebiete macht. Außerdem hat sich gezeigt, dass in Gewerbegebieten gerade die Fernwirkung von Anlagen in größerer Höhe geschätzt wird. Aufgrund der Nähe zur B14 ist es erforderlich, für die vorliegende städtebauliche Situation angemessene Regelungen für das Anbringen von Werbeanlagen zu treffen (B 3.1 – 3.2). Dadurch soll gewährleistet werden, dass von den Werbeanlagen keine Störwirkung auf die Bundesstraße ausgeht, sich die Anlage dem Gebäudevolumen unterordnet und grobe Verunstaltungen verhindert werden.

## **9 Kennzeichnung und nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen (C 1 – 4) haben eine rein deklaratorische Bedeutung. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Ihre Rechtswirkung richtet sich allein nach den für sie geltenden Rechtsvorschriften, die bei der Planung zwingend zu beachten sind.

## **10 Umwelt und Naturschutz**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen werden in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein, um dadurch erwartete negative Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Der Umweltprüfung ergab, dass durch die Änderung des Bebauungsplans „Strümpfelbach-Seewiesen“ nicht mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und die bisher festgesetzte GRZ ist deutlich überschritten. Durch die Anpassung der Baugrenzen und der GRZ wird rechnerisch der Versiegelungsgrad erhöht. Faktisch ändert sich allerdings nichts, da durch die angepassten Festsetzungen die Realwerte abgebildet werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans finden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, die nicht schon bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind ausgeschlossen. Es wird kein Baurecht geschaffen, das nicht ohnehin schon existent ist.

Aus diesem Grunde wurde durch das Büro Roosplan auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

G e f e r t i g t : Backnang, 06.07.2023/06.10.2023  
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

