Bürgermeisteramt Backnang den 18. Februar 2026

Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt

Donnerstag, 26. Februar 2026

17:00 Uhr

Sitzungssaal Historisches Rathaus

TAGESORDNUNG:

Öffentlich

1.	67. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Sonderbaufläche „Einzelhandel Sulzbacher Straße“, Backnang – Aufstellungsbeschluss	023/26/GR
2.	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, Gemarkung Backnang – Satzungsbeschluss	025/26/GR
3.	Baubeschlüsse für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Schulen, Sporthallen und Verwaltungsgebäuden im Rahmen des genehmigten Haushaltsplans	026/26/GR
4.	Schaffung von Ersatzhabitaten für das Biotop Pfaffenrinne – Sachstandsbericht	
5.	Bauablauf für den Neubau des KAWAG-Kreisverkehrs – Sachstandsbericht	
6.	Baugesuche	
7.	Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben	
8.	Anträge der Fraktionen/Stadträte	
9.	Verschiedenes	
10.	Bekanntgaben	
11.	Anfragen	

Maximilian Friedrich
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 023/26/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	26.02.2026	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.03.2026	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 4 Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann.

3. Die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden beauftragt, die Aufstellung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		**€**
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		**€**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

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

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.

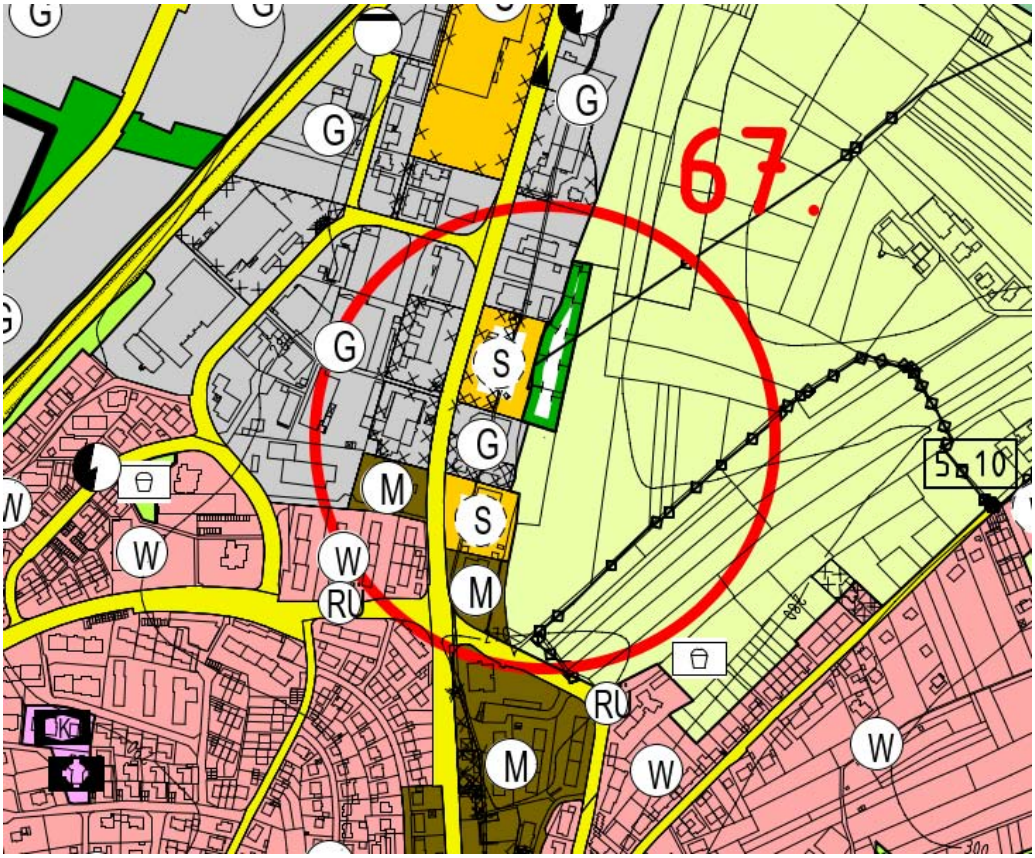
5 Bauleitplanung

Parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Anlagen:
Deckblatt 67. Änderung
Begründung

Begründung

zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Stadt Backnang

Sonderbaufläche Einzelhandel Sulzbacher Straße

Backnang, 03.02.2026
Stadtplanungsamt

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Sulzbacher Straße stellt eine der Haupteinfallstraßen der Stadt Backnang dar und ist ein gewachsener Einzelhandelsstandort. Das Gebiet entlang der Sulzbacher Straße, das neben dem Einzelhandel auch eine heterogene Gewerbestruktur beherbergt, ist zum größten Teil mit einer kleinteiligen, offenen Struktur bebaut.

Die bisherigen planerischen Gebietsausweisungen dienten ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Auf Ebene der Bebauungspläne finden sich jedoch keine oder nur unzureichende Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regeln. Somit konnten sich entlang der Sulzbacher Straße auch Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Der nun vorhandene Branchenmix aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel ist am Standort etabliert und soll in der jetzigen Zusammensetzung erhalten werden. Darüber hinaus soll keine weitere Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mehr stattfinden.

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

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

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

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

2 Übergeordnete Planungen

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

3 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Der 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 Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO im Bereich Sulzbacher Straße 166 bzw. 174 vor.

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

Das Gewerbegebiet „Sulzbacher Straße“ wurde bei der ursprünglichen Planaufstellung als reines Gewerbegebiet konzipiert. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Backnang vom 25.11.2022 wird die konzeptionelle Neuordnung des Plangebiets hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel nach Art und Umfang definiert. Durch die Neufestsetzung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele sichergestellt, die vorhandene Gebietsstruktur erhalten werden, indem das Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts als Gewerbestandort dauerhaft gesichert und gestärkt wird. Gleichzeitig sollen Art und Maß der baulichen Nutzung an aktuelles Recht angepasst werden, indem die Gestaltung des Plangebietes, besonders in Bezug auf die Höhenabwicklung, weiterentwickelt wird. Dadurch soll eine angemessene Neuordnung im Zuge einer künftigen städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Die Stadt Backnang hat am 04.02.2009/04.11.2010 erstmals ein Einzelhandelskonzept zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Die Erhaltung eines marktgerechten Gleichgewichtes zwischen außer- und innerstädtischem Einzelhandelsangebot ist dabei von besonderer Bedeutung. Neben einer Einschränkung von Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels ist es zur Stabilisierung des Einzelhandels in der Innenstadt erforderlich, in allen Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten eine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022 untermauert diese Zielsetzung und sieht diesen Bereich der Sulzbacher Straße als vorrangigen Gewerbestandort, an dem der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen, aber auch der vorhandene nicht-zentrenrelevante Einzelhandel gesichert werden soll. Festzuhalten ist, dass alle städtebaulichen Konzepte die Zielsetzung verfolgen, die Backnanger Innenstadt nachhaltig als zentrales Quartier für Handel, Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu ist es erforderlich, dass Nutzungen, die diesen Zielsetzungen zuwiderlaufen, konsequent ausgeschlossen werden, soweit dies im Einzelfall städtebaulich begründet und rechtlich möglich ist.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht im Sondergebiet SO1 im Bereich Sulzbacher Straße 166 die Errichtung von großflächigen Betrieben der Lebensmittelnahversorgung und Dienstleistungen vor. Dadurch soll eine auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts abgestimmte Nutzung ermöglicht werden. Durch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 22.08.2024 wird ein Lebensmittelnahversorger als verträglich angesehen. Auf Grund der Vorgaben der Regionalplanung ist jedoch das Sortiment auf die Grundversorgung zu begrenzen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Das Sondergebiet SO2 im Bereich Sulzbacher Straße 174 soll auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Errichtung von großflächigen Lebensmitteldiscountern dienen.

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

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

4 Umweltprüfung / Umweltbericht

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

Nach dem Umweltbericht des Büro roosplan vom 02.06.2025 werden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

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

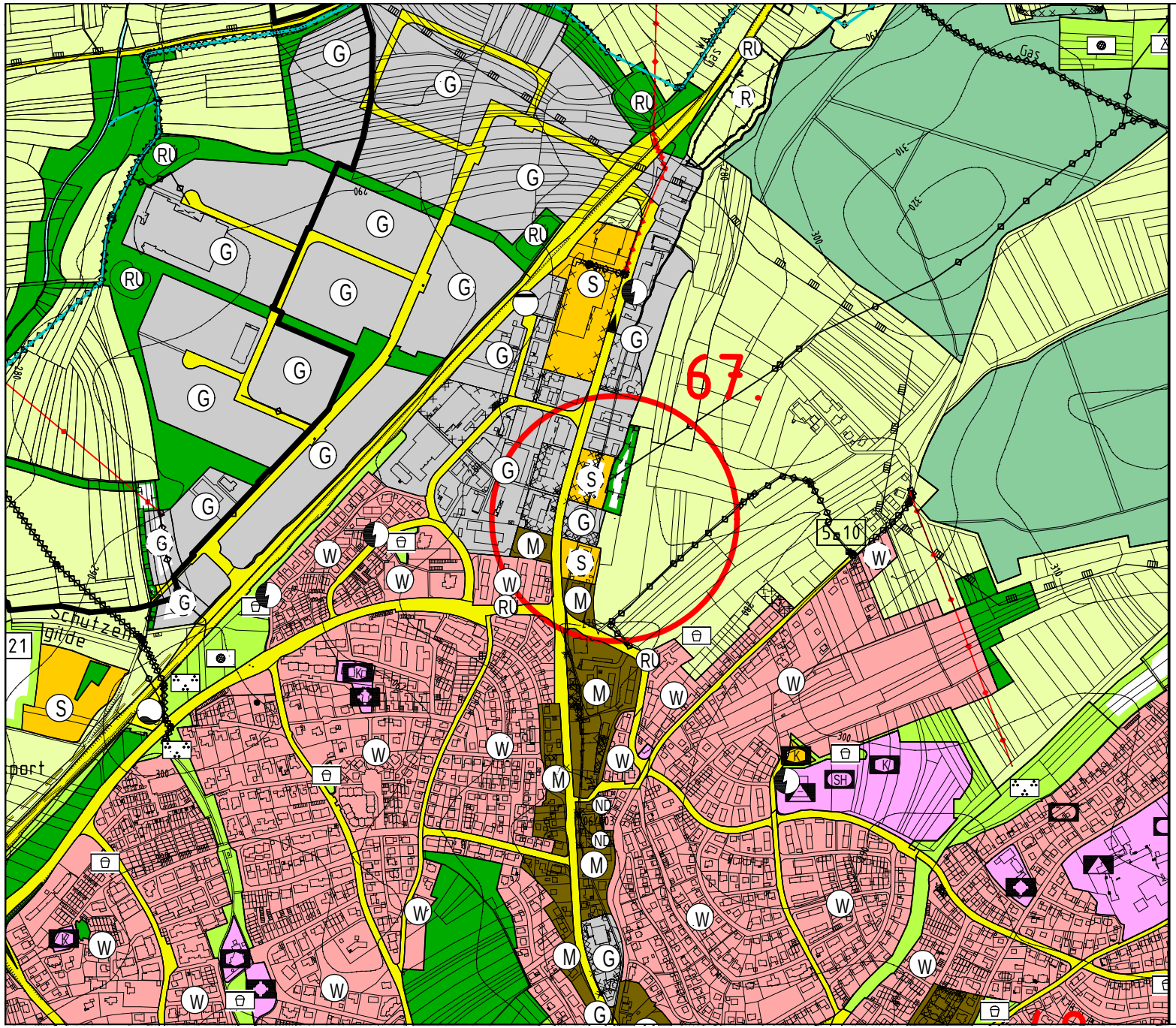
5 Bauleitplanung

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

Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre gilt im gesamten Plangebiet und soll in der Gemeinderatssitzung am 12.02.2026 verlängert werden.

Backnang, 03.02.2026

Stadtplanungsamt



Flächennutzungsplan der vVG Backnang

67. Änderung Deckblatt

Stadt Backnang
Stadtteil Backnang

Sonderbaufläche
Einzelhandel
Sulzbacher Straße

Maßstab 1:10000

Backnang, 03.02.2026

Änderungen:

Stadtplanungsamt

Große Kreisstadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 025/26/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	26.02.2026	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.03.2026	öffentlich

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, Gemarkung Backnang -Satzungsbeschluss

<u>Beschlussvorschlag:</u>

I. Die vorgebrachten Anregungen soweit nicht in den Planentwurf eingearbeitet, entsprechend dem Abwägungsvorschlag vom 01.12.2025/ 26.01.2026 nicht zu berücksichtigen.

II. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) folgende

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans 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

zu erlassen:

1. Der 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 wird nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 02.06.2025/ 26.01.2026 aufgestellt.

2. Der Plan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

3. Die Begründung in der Fassung vom 26.01.2026 festzulegen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		**€**
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		**€**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

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

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Backnang hat in seiner Sitzung vom 29.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplans auf der Grundlage des Lageplans und der Begründung vom 07.02.2024 aufgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 14.10.2025 bis 21.11.2025 statt.

Die Anregungen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

Anlagen:
Abwägungsvorschlag
Bebauungsplanentwurf
Textliche Festsetzung
Begründung
Artenschutzrechtl. Relevanzprüfung
Umweltbericht inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
Schalltechnische Untersuchung
Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt

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 O4.16/1 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
REMS-MURR-KREIS Landratsamt Rems-Murr-Kreis | Amt 30 | Postfach 1413 | 71328 Waiblingen Stadtverwaltung Backnang Bauverwaltung- und Baurechtsamt Stiftshof 16 71522 Backnang **Baurechtsamt** **Dienstgebäude** Alter Postplatz 10 71332 Waiblingen **Auskunft erteilt** Frau Giese Telefon 07151/501-2318 Telefax 07151/501-2482 S.Giese@rems-murr-kreis.de **Unser Zeichen** Bitte bei Antwort angeben 621.131/2025/1346 13.11.2025 **Ihre Nachricht vom/Zeichen** **Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Sulzbacher Straße", Planbereich 04.16/4 in Backnang** **Fristablauf für die Stellungnahme am 21.11.2025** Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurden das **Amt für Umweltschutz** beteiligt. Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor: **Amt für Umweltschutz** **Naturschutz und Landschaftspflege** Es bestehen keine Bedenken. **Immissionsschutz** Es bestehen keine Bedenken. **Grundwasserschutz** Es bestehen keine Bedenken. **Bodenschutz** Es bestehen keine Bedenken. **Telefon (Zentrale)** 07151 501-0 **Allgemeine Sprechzeiten** Mo. – Fr. 08:30 – 12:00 Uhr Do. 13:30 – 18:00 Uhr **Bankverbindung** Kreissparkasse Waiblingen IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37 BIC SOLADES1WBN **VVS Anschluss** REMS-MURR-KREIS.DE EMAS	Keine Einwendungen Keine Einwendungen Keine Einwendungen Keine Einwendungen

Anregungen Landratsamt Rems-Murr-Kreis	Stellungnahme
Altlasten und Schadensfälle Die Ausführungen zur Thematik Altlasten (Ziffer 5.5 in der Begründung) sind wie folgt zu aktualisieren: Die Grundstücke Flst.Nrn. 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 Verunreinigen festgestellt, daher wurde auch diese Fläche auf Grundlage der im Jahr 2025 erfolgten OU ebenfalls mit Handlungsbedarf „B-Belassen" und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz" bewertet. Sachbearbeiterin: Frau Schaaf Telefonnummer: 07151 501 - 2753	Die Berichtigung der Angaben wird in Plan, Begründung und Textteil vorgenommen.
Kommunale Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Bedenken.	Keine Einwendungen
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. In den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sulzbacher Straße" wird im „Kapitel A. Planungsrechtliche Festsetzungen" unter „10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB" erwähnt, dass der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgende Vorgaben des Gewässerrandstreifens eingehalten werden: Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Dieser umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits 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. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten. 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. Seite **2** von **3**	Keine Einwendungen Der Gewässerrandstreifen kommt nur im kurzen Bereich des renaturierten Ekertsbach 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. Entsprechende Hinweise sind bereits aufgenommen. Kenntnisnahme

Anregungen Landratsamt	Stellungnahme
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 Wildbissschutzmittel. 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 Gewässerrandstreifens ebenfalls erwähnt. Sachbearbeiter: Herr Oehl Telefonnummer: 07151 501 - 2855 **Starkregenrisikomanagement** Der Bundesraumordnungsplan Hochwasser sieht vor, dass bei Planungen und Maßnahmen auf die Auswirkungen von Starkregen eingegangen werden muss, um Schäden zu vermeiden. Für das Plangebiet existiert eine Starkregengefahrenkarte. 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. Im Textteil des Bebauungsplans wird nur auf die Hochwassergefährdung eingegangen. 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. Sachbearbeiterin: Frau Günther Telefonnummer: 07151 501 - 2149 **Hochwasserschutz und Wasserbau** Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Die Hinweise und Anmerkungen aus der letzten Stellungnahme wurden in den neu vorgelegten Unterlagen berücksichtigt bzw. aufgenommen. Freundliche Grüße M.Rapp Seite 3 von 3	Kenntnisnahme 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 Genehmigugn). 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. 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. 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. Textteil und Begründung wurden entsprechend angepasst. keine Einwendungen

Anregungen Verband Region Stuttgart	Stellungnahme
Verband Region Stuttgart Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart Stadtverwaltung Backnang Bauverwaltungs- und Baurechtsamt Stiftshof 16 71522 Backnang per E-Mail an: baurechtsamt@backnang.de Ansprechperson: Herr Martin Wiemann; +49 (0)711 22759-37; wiemann@region-stuttgart.org Aktenzeichen: 45.1/Wie; Stuttgart: 13. November 2025 **Bebauungsplan „Sulzbacher Straße" Planbereich 04.16/4 in Backnang** **Ihr Schreiben vom 06.10.2025** Sehr geehrte Damen und Herren, 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: „Dem Bebauungsplan „Sulzbacher Straße" stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen." Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde: „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). 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. 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 ST 600; Baden-Württembergische Bank **Verbandsvorsitzender** Rainer Wieland **Regionaldirektor** Dr. Alexander Lahl	Keine Einwendungen

Anregungen Verband Region Stuttgart	
Verband Region Stuttgart Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot 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 höchsten 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 Beeinträchtigungsverbots 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 ST 600 Baden-Württembergische Bank **Verbandsvorsitzender** Rainer Wieland **Regionaldirektor** Dr. Alexander Lahl 2/2	Keine Einwendungen

Anregungen Regierungspräsidium	

Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Stuttgart

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.

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	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart 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. Seite 2 von 9	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 Genehmigugn). 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	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart 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.	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. 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.
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.	Kenntnisnahme
Wegen der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung, welche in den Planungsunterlagen bereits angesprochen wird – verweisen wir an die zuständige untere Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis).	Kenntnisnahme
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/).	
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.	
Seite 3 von 9	

Anregungen Regierungspräsidium	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart II. Besondere Hinweise zum geplanten großflächigen Einzelhandel 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. Der genannte Plansatz legt Folgendes fest: 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.* 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."* 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 Seite 4 von 9	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. 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. Die Auswirkungsanalyse der GMA wurde ergänzt und kommt zu folgendem Ergebnis: 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. Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten. Die Ergänzungen der GMA wurden dem RP nochmals vorgelegt und vom zuständigen Sachbearbeiter so akzeptiert. Eine Auswirkung auf die Planung ergibt sich dadurch nicht.

Anregungen Regierungspräsidium	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart 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. Seite 5 von 9	Keine Einwendungen Keine Einwendungen

Anregungen Regierungspräsidium	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart 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. <u>Kongruenzgebot</u> 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. Seite 6 von 9	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	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart Beeinträchtigungsverbot 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 Unterzentrum 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 Seite 7 von 9	Keine Einwendungen Kenntnisnahme

Anregungen Regierungspräsidium	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart 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 Seite 8 von 9	Der Textteil wurde entsprechend angepasst Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der FNP-Änderung

Anregungen Regierungspräsidium	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart **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. Seite 9 von 9	

Anregungen Regierungspräsidium Denkmalschutz	
Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart 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: RPS83-1-255-23/681/2 (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 757-2429 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, Böhmerwaldststr. 20, 73431 Aalen Datum 10.11.2025 Name Schippert Durchwahl 07151/950-222 E-Mail OE aalen.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de Stadtverwaltung Backnang Bauverwaltungs- und Baurechtsamt Stiftshof 16 71522 Backnang 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 Böhmerwaldstraße 20 · 73431 Aalen · Telefon 07151-950-0 · Telefax · Aalen.PP@polizei.bwl.de ÖPNV-Anschluss: Stadtmitte	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 Gönnenwein
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.

Frizstraße 5 · 70734 Fellbach · Telefon 0711/5772-210 · Telefax 07151/502859042 · aalen.pp@polizei.bwl.de
ÖPNV-Anschluss:

Anregungen Polizei	
- 2 - **§ 6a BauNVO Urbane Gebiete (MU)** **Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte in gemischten Gebieten zu achten?** Es ist darauf zu achten, dass ➢ 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 Belebung 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. **§ 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE)** **§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete (SO)** **Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte in diesen Gebieten zu achten?** Es ist darauf zu achten, dass ➢ 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. **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO** **Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Nebenanlagen zu achten?** Es ist darauf zu achten, dass ➢ Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, keine Sichtbarrieren bilden.	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. 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. 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. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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 Sicherungstechnik 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.	Der Einbruchschutz und die Sicherungstechnik sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des Baugesuchs können die Bauherren auf die Broschüre hingewiesen werden.
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.	Im Plangebiet ist lediglich im urbanen Gebiet Wohnen möglich. Die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
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.	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.	Die öffentlichen Wege und Strassen im Plangebiet werden entsprechend den geltenden Richtlinien ausgeleuchtet. Die Beleuchtung auf dem Baugrundstück ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
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.	Die technische Sicherung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplansverfahrens. (s. Pkt. 2) Bauherren können auf das Beratungsangebot hingewiesen werden.
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	

Anregungen Amt 66	
Tiefbauamt III-66-Ep Backnang, 27. Oktober 2025 **An Amt 60** **Bebauungsplan: Planbereich 04.16/4 „Sulzbacher Straße"** **Stellungnahme:** • **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. Markus Eppinger	Lageplan, Textteil und Begründung wurden entsprechend angepasst Der Textteil wurde entsprechend angepasst.

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 1	Keine Einwendungen

Anregungen IHK	
IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Rems-Murr 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 95969-0 info.wn@stuttgart.ihk.de www.stuttgart.ihk.de bauleit.wn@stuttgart.ihk.de Telefon +49(7151)95969-8749 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 Wilmes 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-rems-murr.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 angeschlossenem kleinen Verkaufsladen wichtig. Deshalb sollte zumindest die Möglichkeit einer ausnahmsweisen 1	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 enstandene 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 Der vertrauensvolle Umgang mit Ihren persönlichen Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Informationen zum Umgang und zur Verwendung Ihrer Daten finden Sie hier. ZUKUNFTSINITIATIVE HANDWERK 2025 **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 2	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	
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 **Niederschrift** 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: 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. Der Bebauungsplan ist als ein vorhabensbezogener 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. 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. **Bilder siehe Anlage !!!** Weitere zu erfüllende Voraussetzungen sind die Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m Abstand zur Böschungsoberkante des Eckertsbach. Hier kann die verlautbarte Anlage von Zisternen nicht glaubhaft gemacht werden, ebenso nicht durch eine Dachbegrünung. 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. 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.	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 regluärer stadtplanerischer Prozess und hat mit einer Einstufung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts zu tun. 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 unbebauter Flächen reduziert werden kann. 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. Abbildungen der Situation vor Ort sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen und der Gewässerrandstreifen auch da, wo der Ekertsbach nicht verdolt ist, dargestellt. Dachbegrünung und die Anlage von Zisternen stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Gewässerrandstreifen. Die Plausibilisierung der Hochwassergefahrenkarten wird von der LUBW durchggeführt. Sie liegt für den Bereich Backnang noch nicht vor. Solange gelten weiterhin die Karten vom 07.08.2009.

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. <u>Zum städtebaulichen Konzept ist folgendes vorzutragen:</u> 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 überkommende 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 zugeparkt, 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	

SwBK

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

Volksbank 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 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 Abzweigkästen 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.haefele@telekom.de Zentraler Posteingang: T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de www.telekom.de	Keine Einwendungen Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Anregungen Vodafon	

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.

1

Keine Einwendungen

Kenntnisnahme

Anregungen Bürgerbeteiligung 1	
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 Lärmschutzauflagen, 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 1 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 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 Lärmschutzauflagen, 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	
[redacted] EINWURFEINSCHREIBEN Stadtplanungsamt Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Stiftshof 16 71522 Backnang STADT BACKNANG 15. Dez. 2025 → Scan an Frau Kaspo Ihre Zeichen / Ihre Nachricht / Unser Zeichen EW / Datum 11.12.2025 **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. [redacted]	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 Grundstückeigentümers. 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.

BACKNANG BK

Fertigung

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E B A U U N G S P L A N
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

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021

Vorgänge

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Bebauungspläne innerhalb dieses Bebauungsplans aufgehoben:
Bebauungsplan "Sulzbacher Straße" Planbereich 04.16, genehmigt am 09.12.1963
Bebauungsplan-Erweiterung "Sulzbacher Straße" Planbereich 04.16/1, genehmigt am 28.06.1967

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO 1 - 2 — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)

GH=14,00m — maximale Gebäudehöhe (oberster Abschluss) = 14.00 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

FD 0-12° — Flachdach bis 12° Dachneigung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Gehweg und Radweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Einfahrtbereich -

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Ü — Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen -Gewässerrandstreifen-

HQ 100 — Überschwemmungslinie HQ 100 aus den Hochwassergefahrenkarten der LUBW vom 07.08.2009

HQ extrem — Überschwemmungslinie HQ extrem aus den Hochwassergefahrenkarten der LUBW vom 07.08.2009

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Lr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Backnag

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Altlastenverdachtsfläche -

Bestehende Böschungsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bearbeiter:	Datum:	Unterschrift:
Ca/Schu	02.06.2025/ 26.01.2026	

Grundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
Stand der Basisinformationen: 15.10.2024, Az.: 2851.9-1/20

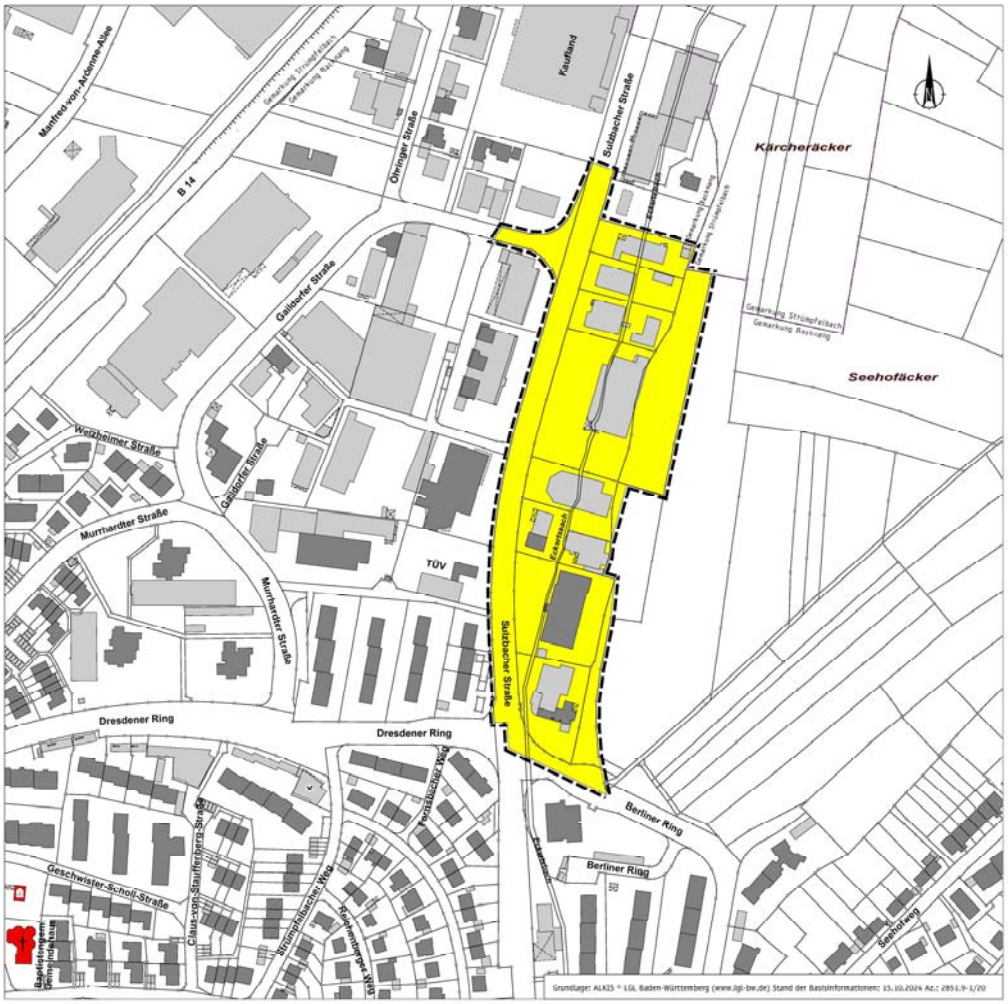
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „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 O4.16/1 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Planbereich 04.16/4



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Urbanes Gebiet (MU)
§ 6a BauNVO

Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. §1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Verkaufsautomaten, die eine eigenständige Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

1.2 Gewerbegebiet (GE)
§ 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet gemäß § 1. Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs.9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO)
§ 11 BauNVO

SO 1
Das Sondergebiet 1 dient der Errichtung von großflächigen Betrieben der Lebensmittelnahversorgung und Dienstleistungen.

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:
- Lebensmittelnahversorger bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Innerhalb der Verkaufsfläche von Lebensmittelnahversorgern wird das über die Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) hinausgehende Sortiment auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:
- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

SO 2
Das Sondergebiet 2 dient der Errichtung von großflächigen Lebensmitteldiscountern.

Zulässig ist folgende Hauptnutzung:
- Lebensmitteldiscounter bis max. 1.330 m² Verkaufsfläche. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022).

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:
- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.4 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mülltonnenanlagen und Fahrradboxen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Untergeordnete Anlagen für Solar- und Strahlungsenergie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, jedoch nicht in Form von Einfriedigungen oder auf Einfriedigungen.
Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO

1.5 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.6 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe wird zwischen dem bestehenden Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. an der Oberkante Attika gemessen.
Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

Technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungen u. ä. dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Maß überschreiten.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

2.1 Bauweise
§ 22 BauNVO

Die Bauweise wird entsprechen Eintrag im Plan festgesetzt.

a = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig.

2.2 Überschreitung der Baugrenze
§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf oberirdisch ausnahmsweise mit untergeordneten Gebäudeteilen um 2 m Tiefe auf 50 % der Gebäudelänge überschritten werden, sofern zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird

3 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Garagen und Carports ist zum öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 50 cm zwingend einzuhalten.

Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Oberirdisch sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Die Ausweisung von oberirdischen Behinderten- sowie Carsharing-Parkplätzen bleibt davon unberührt und ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Anordnung von Stellplätzen muss so erfolgen, dass ein Rückwärtsausparken auf die Sulzbacher Straße verhindert wird.

Zwischen Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 0,5 m anzulegen.

4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der in der der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen ist nachrichtlich dargestellt.

4.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) vorzusehen.

Pro 100 m² angeschlossene abflusswirksame Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche umzusetzen. Für die Rückhaltung ist ein Mindestvolumen von 2 m³ erforderlich. Es muss sichergestellt sein, dass das Rückhaltevolumen über eine Drosseleinrichtung entleert wird, damit dies beim nächsten Regenereignis wieder für die Rückhaltung vollständig zur Verfügung steht.

Bei Grundstücken mit festgesetzter und ausgeführter Dachbegrünung kann die Rückhaltung entfallen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche wurde der Eckertsbach aus der früheren Verdolung verlegt und ein natürlich gestalteter Bachlauf gestalte. Die Fläche ist einschließlich der angelegten Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

lr1	Das Leitungsrecht beinhaltet den verdolten Eckertsbach und das Regenüberlaufbecken 17 mit Trennbauwerk und den zugehörigen Kanälen. Es ist zugunsten der Stadt Backnang zu belasten. Die festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der überbaubaren Fläche mit einem Orientierungswert nach DIN 18005 von 65 dB(A) und mehr in den Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie 63 dB(A) im Urbanen Gebiet sind schutzwürdige Räume nach DIN 4109 (z.B. Büro- und Seminarräume und Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen dienen) nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2018 erfüllen.
In der überbaubaren Fläche mit einem Orientierungswert nach DIN 18005 von 50 dB(A) und mehr in den Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie 45 dB(A) im Urbanen Gebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2018 erfüllen. Schlafräume, die innerhalb der farbig gekennzeichneten Flächen liegen und kein Fenster zu einer lärmarmen Seite aufweisen, sind mit einer mechanischen Belüftung (oder alternativ einer kontrollierten Wohnraumlüftung) auszustatten.
Die in der Anlage 2 (Abbildungen 5 und 6 des Gutachtens) dargestellten Pegel gelten für Gebäudeseiten, die eine Sichtverbindung zur Sulzbacher Straße oder dem Berliner Ring

aufweisen. An Seitenfronten kann der Pegel um 2 dB abgemindert werden. Für Gebäuderückseiten ohne jegliche Sichtverbindung zur Sulzbacher Straße oder zum Berliner Ring entstehen keine Anforderungen. Keine Anforderungen werden an lärmunempfindliche Nutzungen wie Lagerflächen Produktionsräume und andere lärmunempfindlichen Nutzungen gestellt.

9 Artenschutz

Vor Abbruch von Gebäuden mit Habitatpotenzial sollten diese im Vorfeld auf Vogelbruten überprüft werden bzw. sollten die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln begonnen werden. Ebenso sind Fledermauskartierungen bzw. Spaltenkontrollen im Vorfeld durchzuführen.

10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

11 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung:
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen.
Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Begrünung von Tiefgaragen:
Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss außerhalb der überbaubaren Flächen mind. 0,6 m betragen.

Begrünung von Stellplatzanlagen:
Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzten. Die Bäume sind im unmittelbaren Bereich der Stellplatzanlage anzupflanzen.
Bei Stellplatz-Anlagen, für die nach § 23 KlimaG BW eine Photovoltaikpflicht besteht, sind die notwendigen Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück anzupflanzen.

Folgende Mindestanforderungen an Baumstandorte sind einzuhalten:
Großkronige Bäume (Wuchshöhe über 20 m, Kronendurchmesser > 10 m): mind. 30 m³
Die Baumscheibe muss mind. 6 m² groß sein und einen gut durchwurzelbaren Boden bis in eine Tiefe von 1,5 m haben (alternativ Baumsubstrat entsprechend den FLL Empfehlungen

für Baumpflanzungen). Außerdem ist das Baumbeet vor Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

11.2 Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume
Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachaufbauten
Der Abstand von Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzügen, Lüftungen u. a. muss zur Außenkante Außenwand/Attika bzw. Außenkante Dachrand mindestens den Wert der Höhe des Dachaufbaus betragen.

1.2 Dachmaterialien
Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes dürfen nur Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt. Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein.

2 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert bis zum Brüstungsbereich des 1.OG zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Bei Werbeanlagen dürfen nur Schrift, Zeichen und Symbole beleuchtet sein. Werbeanlagen mit Leuchtkastenkörpern sind unzulässig. Bei einzeln angebrachten Buchstaben ist auch eine nach hinten abstrahlende Beleuchtung (Schattenschrift) zulässig. Lichtquellen dürfen die Werbung punktuell, direkt oder indirekt beleuchten.

Fenster- und Schaufensterflächen im Erdgeschoss dürfen nur bis zu 1/5 der jeweiligen Fläche mit Werbeanlagen versehen werden. In den übrigen Geschossen sind Werbeanlagen auf Fensterflächen unzulässig

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) und die Übertragung visueller Informationen auf Display oder Video-Flächen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen an Gebäudefassaden in der Summe max. 1/3 der Fassadenbreite bzw. max. 12 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 0,5 m betragen. Einzelbuchstaben am Wortanfang sind bis zu einer Höhe von max. 1, 0 m zulässig.

Je Grundstück ist eine selbstständige Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe von 8 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen max. 2 Ansichtsflächen aufweisen und sind auf eine Ansichtsbreite von 2m und eine Ansichtsfläche je Seite von max. 10m² begrenzt. Ausnahmsweise können andere Formate zugelassen werden, wenn die zulässige Ansichtsfläche nicht überschritten wird.

Fahnenmasten sind unzulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Einfriedigungen

Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig.

Geländeveränderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 1 m abweichen.

Einfriedigungen zur freien Landschaft hin, sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig. In die Hecken können offene Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im übrigen Bereich sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

C. KENNZEICHNUNG
§ 9 Abs. 5 BauGB

1 Altlasten

Im Geltungsbereich sind folgende Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht:
„Sulzbacher Straße 168“: Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

„Sulzbacher Straße 168a“: Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.
„Sulzbacher Straße 174“: Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B nach Sanierung und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.
Bei Planungen auf dieser Fläche ist das Merkblatt „Bauen im Bereich altlastenverdächtiger Flächen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zu beachten. Bei Baumaßnahmen auf dieser Fläche ist eine frühzeitige Absprache mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz zweckmäßig.

2 Wasserrecht

Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

D. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

1.1 Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Sofern bei Ausgrabungsarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Stadt Backnang oder dem Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Stadt Backnang) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

2 Wasserrecht

Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 27.11.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser.
Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 WG verboten. Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 WHG verboten. Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 WG zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder

die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, kurz AwSV) und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 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 Wildbissschutzmittel.
Im Gewässerrandstreifen ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland nach § 38 Abs. 4 WHG verboten. Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ist seit dem 01.01.2019 nach § 29 Abs. 3 verboten. Hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

3 Hochwasserschutz

Bei der im Geltungsbereich gekennzeichneten Linie handelt es sich um die HQ100-Linie aus den Hochwassergefahrenkarten, Stand 07.08.2009. Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).
Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, Leitlinien des Landes Baden-Württemberg, Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung, müssen beachtet werden.

Innerhalb der gemäß Planzeichnung dargestellten Flächen „HQ extrem“ dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Im Rahmen der bautechnischen Nachweise ist die Gewährleistung der Stand- und Auftriebssicherheit (Bauwerk, Lagerbehälter etc.) nachzuweisen. Der Schutz gegen Wasserdruck und Strömungskräfte muss gewährleistet und ebenfalls nachgewiesen werden. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist in diesen Bereichen unzulässig.

E. HINWEISE

1 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodschG), insbesondere § 4 sind im Zuge aller Baumaßnahmen einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ vom 01.06.2016.
Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so sind diese dem Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Gewässerschutz mitzuteilen.

2 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Das Hinweisblatt Nr. 1 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, "Bauen im Grundwasser" ist zu beachten.

3 Beseitigung Niederschlagswasser

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden.

4 Starkregenrisiko

Nach der Gefährdungsanalyse der Stadt Backnang für Überflutungsrisiko durch Starkregen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Überflutungsgefährdung. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist diese Gefährdung entsprechend zu berücksichtigen. (s.Anlage3)

5 Nachbarschutz

Bei der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind insbesondere die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

G e f e r t i g t : Backnang, 02.06.2025/01.08.2025/26.01.2026
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen
gem. § 2 Abs. 1 BauGB lt. Beschluss vom

Als Vorentwurf ausgelegt vom bis
gem. § 3 Abs. 1 BauGB lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom

Erörterungstermin

Auslegungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom

Als Entwurf ausgelegt vom bis
gem. § 3 Abs. 2 BauGB lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen
gem. § 10 Abs. 1 BauGB lt. Beschluss vom .....

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang,.....

gez. Setzer
Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am
Mit öffentlicher Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Die Übereinstimmung dieser Fertigung des genehmigten Lageplans mit dem Originalplan wird hiermit beurkundet.

Backnang,
Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang,

gez. Setzer
Erster Bürgermeister

Anlage 1

SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT BACKNANG

Backnanger Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekerwaren

zentrenrelevant

- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren
- Baby-/ Kinderartikel (ohne größerteilige Ausstattung, z. B. Kinderwagen)
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

nicht-zentrenrelevante Sortimente

nicht zentrenrelevant

- Elektrogroßgeräte/ -installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- und Badeinrichtung
- Matratzen
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen,
- Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Naturholzer
- Teppiche und Bodenbeläge, Tapeten, Farben und Lacke
- Kfz, Motorräder, Landmaschinen und Zubehör
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Fahrräder)
- größerteilige Babyausstattung (z. B. Kinderwagen, Kinderautositze)
- Reisegepäck und Koffer (ohne Kleinlederwaren)
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebendtiere
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

GMA-Empfehlungen 2021 auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung und Anlehnung an die Sortimentsliste 2009

Anlage 2

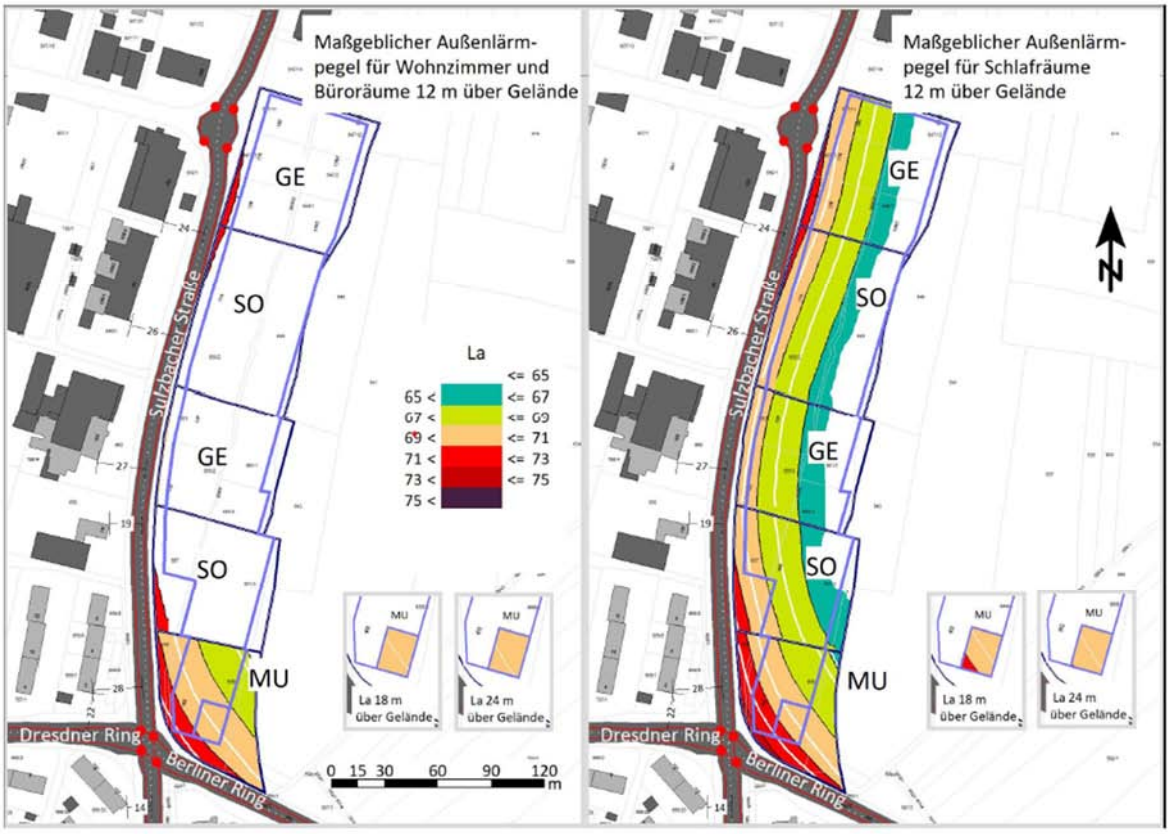
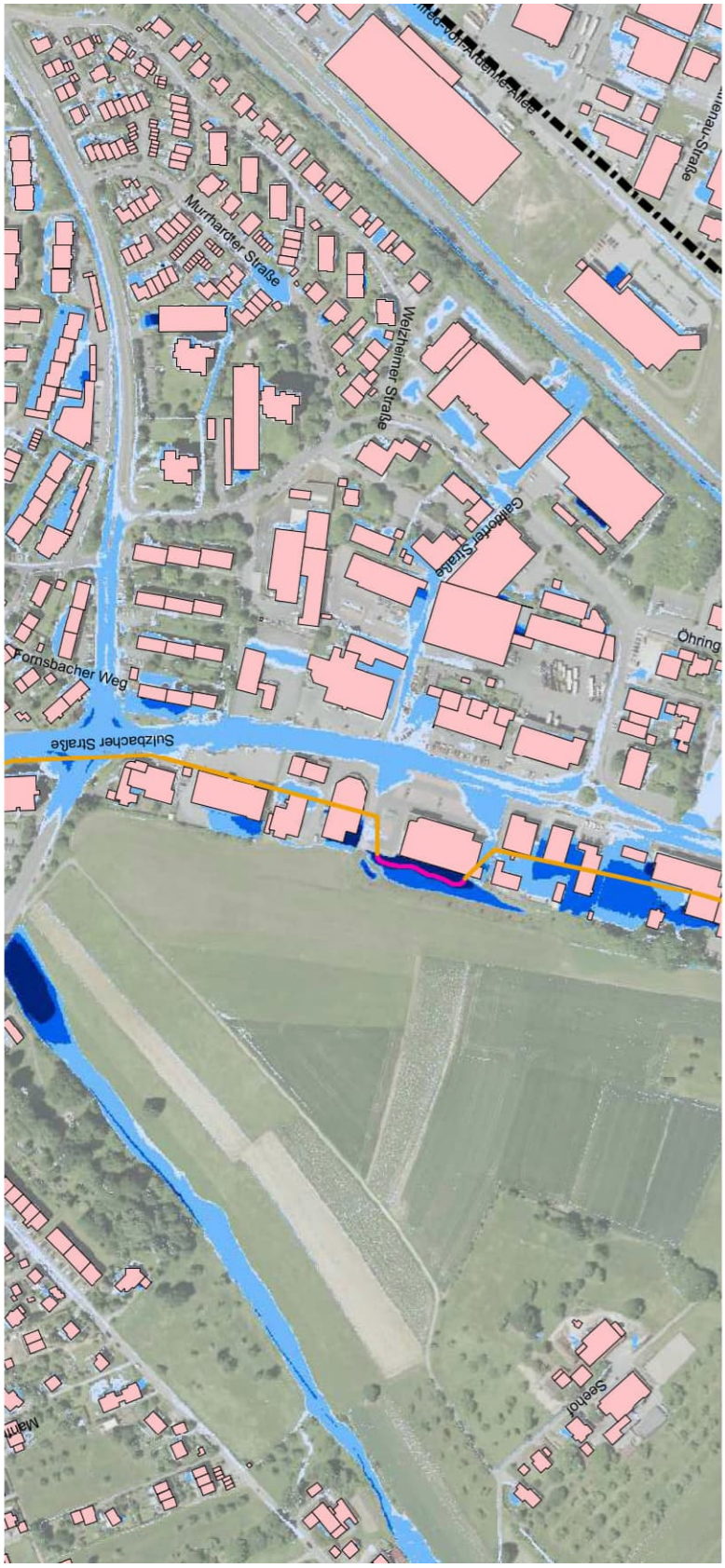


Abb. 6: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Schlafräume

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Sulzbacher Straße 162 bis 180 des Ingenieurbüros Soundplan

Anlage 3



Auszug aus den Karten des kommunalen Starkregenrisikomanagement des Wasserverbands Oberes Murrtal (23.08.2023)

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

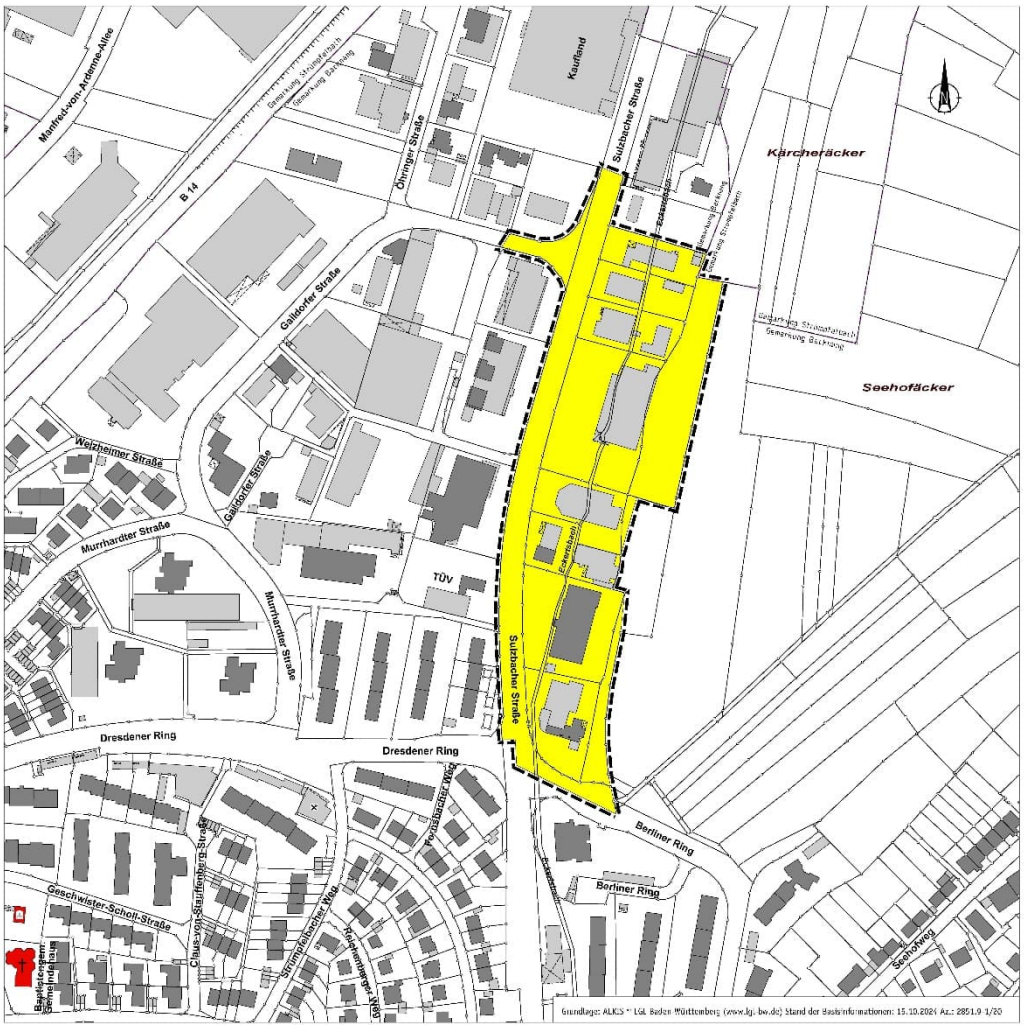
ZUM BEBAUUNGSPLAN „SULZBACHER STRASSE“

U N D Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

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



1 Anlass und Ziel der Planung

Die Sulzbacher Straße stellt eine der Haupteinfallstraßen der Stadt Backnang dar und ist ein gewachsener Einzelhandelsstandort. Das Gebiet entlang der Sulzbacher Straße, das neben dem Einzelhandel auch eine heterogene Gewerbestruktur beherbergt, ist zum größten Teil mit einer kleinteiligen, offenen Struktur bebaut.
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. Der Bebauungsplan setzt diese Vorgaben rechtsverbindlich um.
Planungsziel ist es insbesondere, die einheitliche Gestaltung des Plangebietes, besonders in Bezug auf die Höhenabwicklung zu erreichen und das Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Der rechtskräftige Bebauungsplan diente ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Demnach finden sich 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.
Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel zu schützen und in Bezug auf produzierendes Gewerbe und Dienstleistung weiterzuentwickeln und auf die Ziele des Einzelhandelskonzepts auszurichten. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, ausgeschlossen.
Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich
Darüber hinaus macht nun der konkrete Ansiedlungswunsch eines Einzelhändlers mit zentrenrelevantem Sortiment die zeitnahe Aufstellung des Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungsperre notwendig.

2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
Durch den Bebauungsplan werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sulzbacher Straße“ (Planbereiche 04.16 und 04.16/1) innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Veränderungssperre

Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre gilt im gesamten Plangebiet.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,67 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden	Flurstücke 647/10 und 647/14
Im Osten	Flurstücke 410 und 641 der Gewanne „Kärcheräcker“ und „Seehoffeld“
Im Süden	Straße Berliner Ring
Im Westen	Sulzbacher Straße

4 Einordnung in die übergeorneten Planungen

4.1 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 Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbefläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Mischbaufläche (M), Gewerbebaufläche (G), Verkehrsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Landschaftsplan sind Mischgebiet, Gewerbefläche und Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die Festsetzung von Urbanem Gebiet, Sondergebiet und Gewerbegebieten, Verkehrsflächen sowie Grünflächen ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand östlich der Sulzbacher Straße, im Eingangsbereich der Stadt. Die Topografie ist weitgehend eben.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,67 ha.

5.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung.

5.3 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.
An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die Bushaltestellen „Berliner Ring“, „Fornsbacher Weg“ und „Gaildorfer Straße“ an der Sulzbacher Straße angebunden.

5.4 Natur und Landschaft

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

5.5 Altlasten

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (künstliche Erhöhungen, Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände mit umweltgefährdenden Stoffen) entstanden sind.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ befinden sich Flächen (Flst. Nrn. 650/2, 655/2, 655/3, 563/22), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen aufgrund der ausgeübten Nutzung hierzu ein begründeter Verdacht besteht.

Bei den Altlaststandorten „Sulzbacher Straße 174“ (ehemalige Tankstelle; Flst.Nr. 650/2) und „Sulzbacher Straße 168“ (ehemaliger Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst. Nr. 655/2) handelt es sich um so genannte B-Fälle. Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit

keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von diesen Flächen aus und können daher in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden. Bei baulichen Veränderungen ist jedoch eine Neubewertung vorzunehmen, außerdem können auf diesen Flächen Mehrkosten für die Beseitigung von entsorgungsrelevantem Bodenaushub entstehen.

Der Altlaststandort „Sulzbacher Straße 168/1“ (ehem. Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst. Nrn. 655/3, 563/22 Teilfläche) ist auf Grund einer Orientierenden Untersuchung 2025 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ eingestuft und mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen und werden auf Grund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt. Der Bebauungsplan stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der gekennzeichneten Fläche genauere Untersuchungen voraussetzt bzw. ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen kann. Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

5.6 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich wird rechtlich in großen Bereichen zunächst als HQ100-Gebiet/Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (Hochwassergefahrenkarte von 2010 des Regierungspräsidiums Stuttgart) eingestuft: dies sind alles Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden. Das Plangebiet befindet sich somit in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100-Gebiet). Den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist dabei Rechnung zu tragen.
Daraus ergeben sich für die Planung die folgenden wesentliche Ziele:
Zum einen darf sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und darüber hinaus im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben, zum anderen muss das Plangebiet vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird, d. h. kein Retentionsraumverlust entsteht.
In Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung.
Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser wird der Bereich großflächig überflutet, d. h. für das gesamte Plangebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung (weiße/schwarze Wanne), Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, etc.) im Falle eines Extremhochwassers vorzusehen.

5.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen.
Aufgrund der nach dem Bebauungsplan Sulzbacher Straße zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Dies gilt sowohl für von Vorhaben im Bebauungsplangebiet ausgelöste Katastrophen oder schwere Unfälle als auch für Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebiets, die sich auf Nutzungen im Gebiet so auswirken könnten.
Daher besteht keine über das allgemeine Lebensrisiko hinaus erhöhte Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen. Es ist insoweit auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf

die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Demnach sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

5.8 Starkregenrisiko

Nach der Gefährdungsanalyse der Stadt Backnang für Überflutungsrisiko durch Starkregen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Überflutungsgefährdung. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist diese Gefährdung entsprechend zu berücksichtigen. (s.Anlage 3 der textlichen Festsetzungen.

6 Natur- und Umweltschutz

6.1 Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.
Die Ergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht (Ingenieurbüros Roosplan vom 02.06.2025) in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wird, dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden 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 Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.
Bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum Bestand vergrößert und die Grundflächenzahl steigt von 0,3 bzw. 0,6 auf 0,8. Damit steigt der Versiegelungsgrad inkl. der zulässigen Überschreitungen an, wobei die aktuelle Bebauung die bisher zulässige Grundflächenzahl überschreitet und das Plangebiet bereits im Realzustand fast vollständig versiegelt ist. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind größtenteils versiegelte Hof- und Straßenverkehrsflächen. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere sind Pflanzgebote und wasserdurchlässige Befestigungen vorgesehen. Bezüglich des Artenschutzes wurde keine Betroffenheit relevanter Artengruppen festgestellt. Sobald bauliche Veränderungen vorgesehen sind, empfehlen sich weiterführende Untersuchungen zur Artengruppe Fledermäuse und Vögel.

6.2 Belange des Artenschutzes

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 18.02.2025 eine ökologische Übersichtsbegehung des Plangebiets durch das Ingenieurbüro Roosplan durchgeführt. Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben zu erhalten. (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Roosplan, 11.03.2025)
Bei Umsetzung des Vorhabens können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel ausgeschlossen werden. Werden in Zukunft Sanierungen oder Abrisse der Gebäude mit Habitatpotenzial vorgenommen, sollten diese im Vorfeld auf Vogelbruten überprüft werden bzw. sollten die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln begonnen werden. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.
Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse bei Umsetzung des

Vorhabens ausgeschlossen werden. Sollte die Gebäude mit Habitatpotenzial im Zuge weiterer Planungen umgebaut oder abgerissen werden, empfiehlt sich eine Fledermauskartierung mittels Detektorbegehungen oder eine Spaltenkontrolle im Vorfeld.

6.3 Immissionsschutz

Für das gesamte Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Soundplan). Das gesamte Gebiet ist vom Verkehrslärm der Sulzbacher Straße betroffen. Allerdings ist zu erwarten, dass die vorwiegend gewerbliche Nutzung relativ lärmunempfindlich ist.
Dies gilt allerdings nicht für das im Süden geplante Urbane Gebiet, das zudem noch unmittelbar am signalisierten Knotenpunkt Sulzbacher Straße/Dresdner Ring/Berliner Ring liegt. Dort sind für ein eventuell geplantes Wohngebäude umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Wohnungen von Betriebsinhabern sind auch in den anderen Gebieten nicht ausgeschlossen. Zum Schutz von Schlafräumen sind auch dort je nach Lage in den Gebieten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bereiche gehen aus den Abbildungen 5 und 6 des Gutachtens hervor.
Von den heutigen Betrieben im Bebauungsplangebiet und in der Nachbarschaft sind keine Lärm-Konflikte zu erwarten. Von Betrieben, die sich künftig im Bebauungsplangebiet ansiedeln ist ggf. ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, dass diese die Anforderungen der TA-Lärm erfüllen.

7 Städtebauliches Konzept

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.
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. Der Bebauungsplan setzt diese Vorgaben rechtsverbindlich um.
Planungsziel ist es insbesondere, die Gestaltung des Plangebietes, besonders in Bezug auf die Höhenabwicklung weiterzuentwickelnund das Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts als Gewerbestandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.
Das Gewerbegebiet „Sulzbacher Straße“ wurde bei der ursprünglichen Planaufstellung als reines Gewerbegebiet konzipiert.
Durch die Neufestsetzung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele sichergestellt, die vorhandene Gebietsstruktur erhalten und weiterentwickelt sowie Art und Maß der baulichen Nutzung an aktuelles Recht angepasst werden.
Vorrangige Zielsetzung dieses Bebauungsplans sind Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereichs regeln.
Ausgangsbasis ist das Einzelhandelskonzept vom 25.11.2022.
Gleichzeitig soll jedoch auf den Flächen, für die sich künftig eine städtebauliche Entwicklung abzeichnet, durch die Anpassung von Festsetzungen eine angemessene Neuordnung ermöglicht werden. Gerade im Kreuzungsbereich Berliner Ring/Sulzbacher Straße ist ein städtebaulicher Akzent durch ein höheres Gebäude denkbar. Durch die Ausweisung einer Gebäudehöhe, die bis zu sieben Geschossen ermöglicht, soll städtebaulich zwischen dem Hochhaus am Berliner Ring, den gegenüberliegenden 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden und den angrenzenden eher niedrigen Gewerbegebäuden vermittelt werden. Den angrenzenden Grundstücken entlang der Sulzbacher Straße wird ebenfalls durch eine angemessene Gebäudhöhe noch Entwicklungsspielraum nach oben zugestanden.

8 Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

Die Stadt Backnang hat 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.
Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022 untermauert diese Zielsetzung und sieht diesen Bereich der Sulzbacher Straße als vorrangigen Gewerbestandort an dem der zentrenrelebante Einzelhandel ausgeschlossen, aber auch der vorhandene nicht-zentrenrelevante Einzelhandel gesichert werden soll.
Festzuhalten ist, dass alle städtebaulichen Konzepte die Zielsetzung verfolgen, die Backnanger Innenstadt nachhaltig als zentrales Quartier für Handel, Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu ist es erforderlich, dass Nutzungen, die diesen Zielsetzungen zuwiderlaufen, konsequent ausgeschlossen werden, soweit dies im Einzelfall städtebaulich begründet und rechtlich möglich ist.
Auf dem Grundstück Sulzbacher Straße 164-166 existierte früher ein genehmigter Elektroeinzelhandelsbetrieb. Nach Aufgabe war über mehrere Jahre dort ein Schuhgeschäft ansässig. Laut Einzelhandlsgutachten sind hier zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.
Durch eine gutachterliche Stellungnahme der GMA vom 22.08.2024 wurde geprüft, ob ein Lebensmittelvollsortimenter im Sinne der Nahversorgung an diesem Standort verträglich ist.
Das Gutachten belegt, dass eine solche Nutzung am Standort sinnvoll und möglich ist.

9 Vergnügungsstätten

Der Gemeinderat der Stadt Backnang hat am 28.09.2023 das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Backnang (GMA 18.07.2023) beschlossen. Das Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu erhalten. Das Vergnügungsstättenkonzept dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Backnanger Stadtgebiet. Die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages 2021 und des Landesglücksspielgesetzes vom 28.11.2012 (inkl. Änderungen) wurden bei der Konzepterstellung berücksichtigt.
Durch Vergnügungsstätten induzierte städtebauliche Störpotenziale sind ein wesentliches Argument der Steuerung. Deshalb wurden im Vergnügungsstättenkonzept die städtebaulichen Störpotentiale nach Art der einzelnen Betriebsformen ermittelt und bewertet.
Städtebauliche Folgen von Vergnügungsstätten (ggf. durch eine räumliche Konzentration), sog. Trading-Down-Effekte wie ein Imageverlust des Standortumfelds, ein Absinken des Mietniveaus oder Nutzungskonflikte sind als Folgewirkungen von Störpotenzialen zu verstehen.
Aufgrund der Stadtgröße von Backnang sind zwar alle zuvor genannten Vergnügungsstätten in Backnang entweder bereits vorhanden oder zumindest denkbar, die Mehrzahl der genannten

Vergnügungsstätten tritt in Backnang jedoch nur als Einzelfall auf.

10 Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO1
Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts sind folgende Nutzungen zulässig:

Das Sondergebiet 1 dient der Errichtung von großflächigen Betrieben der Lebensmittelnahversorgung und Dienstleistungen.

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:
- Lebensmittelnahversorger bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Innerhalb der Verkaufsfläche des Lebensmittelnahversorgers wird das über die Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) hinausgehende Sortiment auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:
- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (s. Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Durch die Festsetzungen soll nach Wegfall der bisherigen Nutzung eine auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts abgestimmte Nutzung ermöglicht werden. Durch ergänzende gutachterliche Stellungnahme der GMA wird ein Lebensmittelnahversorger als verträglich angesehen. Auf Grund der Vorgaben der Regionalplanung ist jedoch das Sortiment auf die Grundversorgung zu begrenzen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinausgehende Sortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Sondergebiet SO2
Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts sind folgende Nutzungen zulässig:
Das Sondergebiet 2 dient der Errichtung von großflächigen Lebensmitteldiscountern.

Zulässig ist folgende Hauptnutzung:
- Lebensmitteldiscounter bis max. 1330 m² Verkaufsfläche, Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022)

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:
- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Durch die Festsetzung soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter in der genehmigten Größe planungsrechtlich gesichert werden, aber auch alternative oder ergänzende Nutzungen festgeschrieben werden, die an diesem Standort als verträglich angesehen werden.

Gewerbegebiet GE
Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet gemäß § 1. Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
Gemäß dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die genehmigten Einzelhandelsbetriebe, denen in gewissem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden. Auf der Basis des Vergnügungsstättenkonzepts werden im Geltungsbereich dieses Bebaungsplans Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Sinne der sogenannten Handwerkerprinzips können ausnahmsweise an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

Urbanes Gebiet MU
Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelleZwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig

(§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Verkaufsautomaten, die eine eigenständige Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO darstellen, sind nicht zulässig (§1 Abs. 9 BauNVO).

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.

Im Sinne der sogenannten Handwerkerprinzips können ausnahmsweise an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

Die Festsetzungen sollen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang steuern und weitere mit Wohnen verträgliche Nutzungen ermöglichen.

Auf der Basis des Vergnügungsstättenkonzepts werden im Geltungsbereich dieses Bebaungsplans Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Ebenso werden gestalterisch ungeeignete Nutzungen wie eigenständige Werbeanlagen und Verkaufsautomaten ausgeschlossen. Verkaufsautomaten verursachen unnötigen Verkehr, und oftmals Lärm und Müllprobleme.

Nebenanlagen
Nebenanlagen als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt. Mit dieser Beschränkung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen und privat-öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Verkehrs- und Straßenräume zu erhalten. Es soll vermieden werden, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.
Standorte für Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen. Diese sollten vorzugsweise im Gebäude selbst untergebracht werden. Im Hinblick auf eine adäquate Nutzerfreundlichkeit und ebenerdige Zugänglichkeiten zu diesen Anlagen ist eine konkrete Angabe einer Größenordnung dieser Anlagen nicht praktikabel, daher sind diese Anlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für die entsprechenden Gebietstypen. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht (A 2.2.1). Die sich daraus ergebende GRZ von 0,9 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen
Die in der Planzeichnung festgesetzte Wand- und Firsthöhen, bezogen auf das vorhandene Gelände, berücksichtigen, dass in Gewerbegebieten Gebäude benötigt werden, deren Höhenentwicklung nicht

über die Vollgeschosszahl geregelt werden kann. Um technische Dachaufbauten wie Antennen, Satellitenanlagen, Aufzüge oder Ähnliches zu ermöglichen, können für diese Anlagen die Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bebauung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Baukörper mit mehr als 50 m zulässig, um geeignete Gewerbebauten zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Baugrenzen gibt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Neubauten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und definiert klar die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen.

Überschreitung der Baugrenzen

Es werden entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.
Durch die Festsetzung soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von der Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

10.4 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen/Carports soll die Anordnung auf dem Grundstück regeln.

10.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden nur nachrichtlich dargestellt.

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig. Dies soll eine geordnete Ein- und Ausfahrt auf die Sulzbacher Straße gewährleisten.

10.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) vorzusehen.

Bei Grundstücken mit festgesetzter und ausgeführter Dachbegrünung kann die Rückhaltung entfallen.

10.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ_{100}), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Basierend auf der HQ_{100}-Linie aus den Hochwassergefahrenkarten, Stand 07.08.2009, ist das Überschwemmungsgebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

10.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, sowie die Art dieser Maßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist von den Hochwassergefahrenkarten und der darin festgelegten HQ_{extrem}-Linie abgeleitet. Gemäß den Daten der LUBW ist für das Plangebiet die Risikobewertung für Hochwasserschäden als gering eingestuft. Dennoch ist es innerhalb dieser Flächen erforderlich Schutzmaßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu ergreifen. Die Festsetzung stellt klar wie hochwasserangepasstes Bauen möglich ist .

10.9 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Gewässerrandstreifen)

Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens (A 7.3) gelten die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).
Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG).

10.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Eckertsbach wurde nach Osten verlegt, wodurch auf eine vollständige Verdolung unter dem Einzelhandelsgebäude Sulzbacher Straße 174 verzichtet werden konnte. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und dauerhaft zu pflegen, zu sichern und Bepflanzungen ggfs. zu ersetzen..

10.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht 1 (Lr1) enthält sowohl das Regenüberlaufbecken mit Trennbauwerk und den zugehörigen Kanälen als auch den verdolten Eckertsbach und erfolgt zugunsten der Stadt.

10.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 im urbanen Gebiet tags und nachts sowie in den übrigen Gebieten nachts überschritten werden, sind Festsetzungen notwendig, die regeln, unter welchen baulichen Voraussetzungen schutzwürdige Räume zulässig sind.

10.13 Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebote

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist sinnvoll, da sie das Kleinklima verbessert und das Regenwasser speichert bzw. gedrosselt ableitet.

Die Begrünung von Stellplatzanlagen dient gestalterischen Gesichtspunkten und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei, da dadurch zu starke Aufheizung von befestigten Freiflächen verhindert wird.

Pflanzbindung

Pflanzbindung für Einzelbäume. Die mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

10.14 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Habitatpotenzialanalyse durch das Ingenieurbüro Roosplan erstellt (12.03.2025). Bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verbotstatstände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar. Auf die Darstellung des Gutachtens wird verwiesen.
Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Sollte die Gebäude mit Habitatpotenzial im Zuge weiterer Planungen umgebaut oder abgerissen werden, empfiehlt sich eine Fledermauskartierung mittels Detektorbegehungen oder eine Spaltenkontrolle im Vorfeld.

Darüberhinaus werden vom Gutachter folgende Empfehlungen zur Umsetzung bei Bauvorhaben gegeben (siehe artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Roosplan vom 12.03.2025):

- Unter Berücksichtigung von Wohnhäusern, Hochhäusern und Wartehäuschen mit Glaselementen sterben in Deutschland im Jahr 100-115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glas, was ein Vielfaches des durch Windkraftanlagen verursachten Vogelschlags darstellt. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei Neubauten für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Einfache und wirksame Markierungen stellen senkrecht oder horizontal auf den Scheiben aufgebrachte Streifen- oder Punktmuster dar.
- Sind Neugestaltungen der Außenanlagen geplant, wird zur Förderung von Insekten eine naturnahe Gestaltung mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z.B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Bei der Bepflanzung mit Gehölzen sollte auf heimische Baum- und Straucharten zurückgegriffen werden wie Weißdorn (Crataegus sp.), Schlehe (Prunus spinosa), Wildrosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra) etc. Für Staudenpflanzungen können z. B. Gewöhnliches Leimkraut (Silene vulgaris), Gewöhnliche Nachtkerze (Oenothera biennis), Wegwarte (Cichorium intybus) oder Seifenkraut (Saponaria officinalis) verwendet werden.
- Ebenfalls förderlich für die Biodiversität ist eine extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und/oder eine Fassadenbegrünung.
- Zur Förderung von gebäudebrütenden Vogelarten können Nisthilfen für Vögel an den Gebäudefassaden angebracht werden. Geeignet sind z. B. Nistkästen für Haussperlinge, Mehlschwalben, Mauersegler oder Nischenbrüter. Generell ist bei der Anbringung von Nisthilfen folgendes zu beachten:
  - Höhe ≥ 4 m
  - freier An- und Abflug
  - Ausrichtung nach Süden oder Osten
  - Abstände von mind. 10 m zwischen Nistkästen territorialer Arten
  - keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insbesondere im Traufbereich
  - gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten
- Zur Förderung von Fledermäusen können Fledermausquartiere an den Gebäuden wie Fledermauskästen oder -bretter angebracht werden. Die Anbringung erfolgt vorrangig im Traufbereich oder in Gebäudeecken, wobei Fenster, Türen und Balkone ausgespart werden, so dass eine Störung durch herunterfallenden Kot ausgeschlossen ist. Eine ost oder südexponierte Anbringung ist zu bevorzugen, eine ganztägige Sonneneinstrahlung muss allerdings vermieden

werden.

10.15 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff. Zudem kann durch eine Dachbegrünung das Kleinklima verbessert und das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Lediglich Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Alle nicht überbaubaren und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelungen oder sonstiger Nutzung frei zu halten. Steingärten sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebiets und trägt zu Verbesserung des Klimas bei.

Die Begrenzung von Geländeveränderungen soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z.B. für Terrassen o.ä. verhindern.

Die Vorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis nach Schutz des Grundstücks Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen nach Größe, Art, Form und Farbe in das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und in die nähere Umgebung des Straßen- und Platzbildes einfügen. Zudem soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden.

10.16 Altlasten Kennzeichnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlastenflächen gekennzeichnet. Die Abgrenzungen sind das Ergebnis von Erhebungen und Untersuchungen auf verschiedenem Beweisniveau. Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen. Sie werden aufgrund anderer Rechtgrundlagen durchgeführt.
Der Bebauungsplan stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der gekennzeichneten Fläche genauere Untersuchungen voraussetzt bzw. ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen kann. Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

Hochwasserschutz

Bei der im Geltungsbereich gekennzeichneten Linie handelt es sich um die HQ100-Linie bzw. die Abgrenzung des gem. § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetztes Überschwemmungsgebiets. Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen

Genehmigung (D 1). Außerdem gelten in hochwassergefährdeten Gebieten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzliche bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

G e f e r t i g t : Backnang, 02.06.2025/01.08.2025/26.01.2026
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Große Kreisstadt Backnang

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

Planbereich 04.16/4

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

roosplan
Freiraum • Stadt • Landschaft

Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 73529-0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Auftraggeber:	Große Kreisstadt Backnang Stadtplanungsamt Stiftshof 16 71522 Backnang
Auftragnehmer:	roosplan Freiraum • Stadt • Landschaft Adenauerplatz 4 71522 Backnang

Projektbearbeitung:	Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biol.
Projektnummer:	25.001
Stand:	11.03.2025

1 Einleitung und Zielsetzung

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ - Planbereich 04.16/4, der den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“, rechtskräftig seit dem 18.12.2963 aufhebt, ist der Antrag auf Umnutzung der Gebäude auf den Flst.-Nr. 657 und 657/3 als Lebensmittelmarkt. Dies ist aufgrund der bestehenden Veränderungssperre derzeit nicht möglich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind ein Mischgebiet, ein Industriegebiet, Verkehrsflächen, Bauverbotsflächen, öffentliche Grünflächen und Vorgärten/Vorplätze festgesetzt. Im neuen Bebauungsplan sollen die Festsetzungen an den tatsächlichen Bestand angepasst sowie die bestehende Veränderungssperre aufgehoben werden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet und keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst die Sulzbacher Straße und die östlich liegenden Gewerbeflächen des Berliner Rings bis oberhalb des Kreisverkehrs in der Gaildorfer Straße (Abb. 1)

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 18.02.2025 eine ökologische Übersichtsbegehung des Plangebiets durchgeführt. Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben zu erhalten. Außerdem diente sie zur Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger, weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

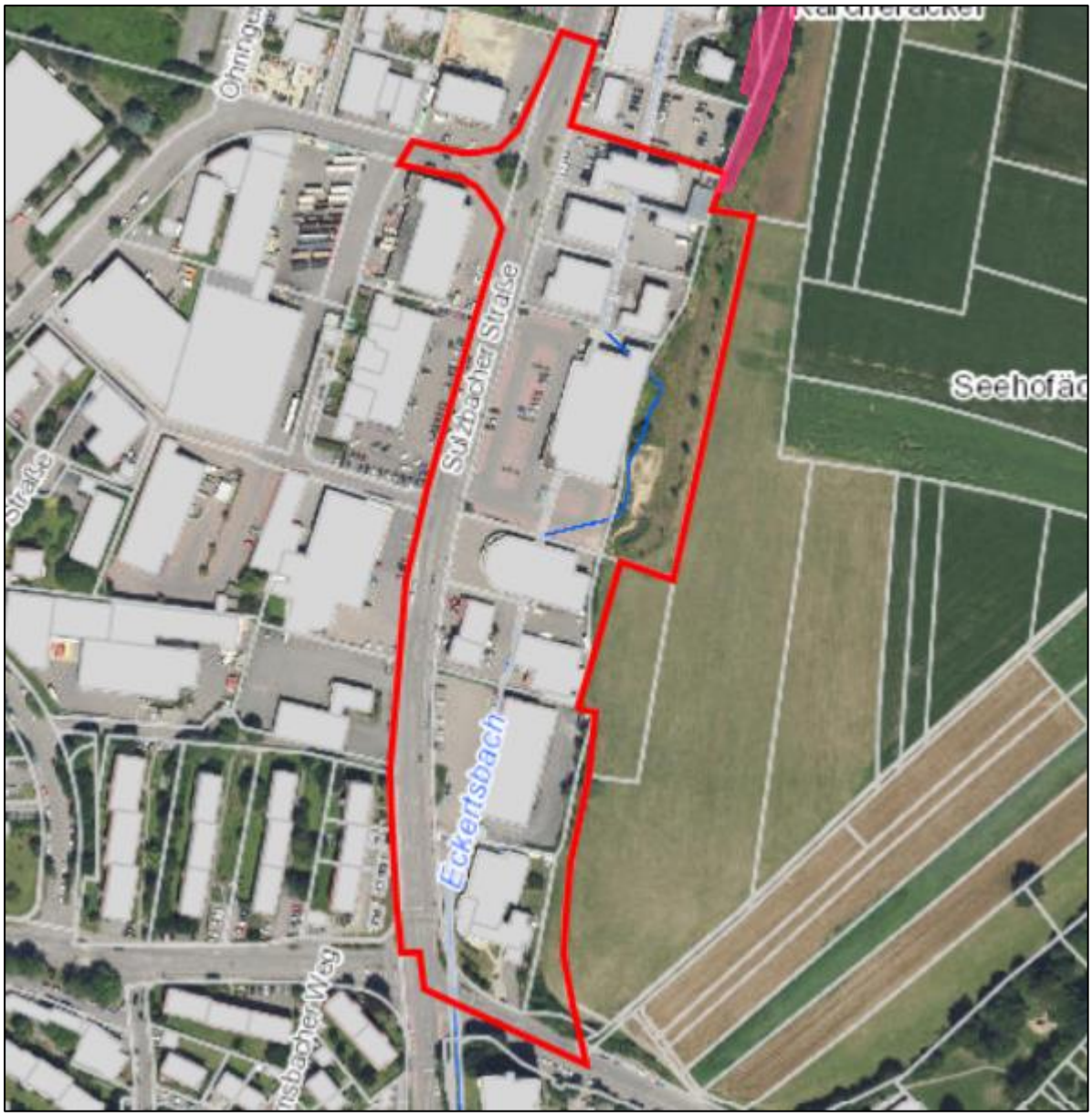


Abb. 1: Plangebiet (rote Markierung) ohne Maßstab; Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19 und © BKG (www.bkg.bund.de)

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Umfeld und Schutzgebiete

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsausgang von Backnang (Abb. 2). Östlich des Plangebiets befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich grenzt Gewerbegebiet und Wohnbebauung an. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop „Feldgehölz beim Gewerbegebiet Backnang, Gewann Kärcheräcker“ (Biotop-Nr. 170221198512). Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Südlich schließt der Berliner Ring und Wohnbebauung an. Kernflächen, Kern- oder Suchräume des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen.

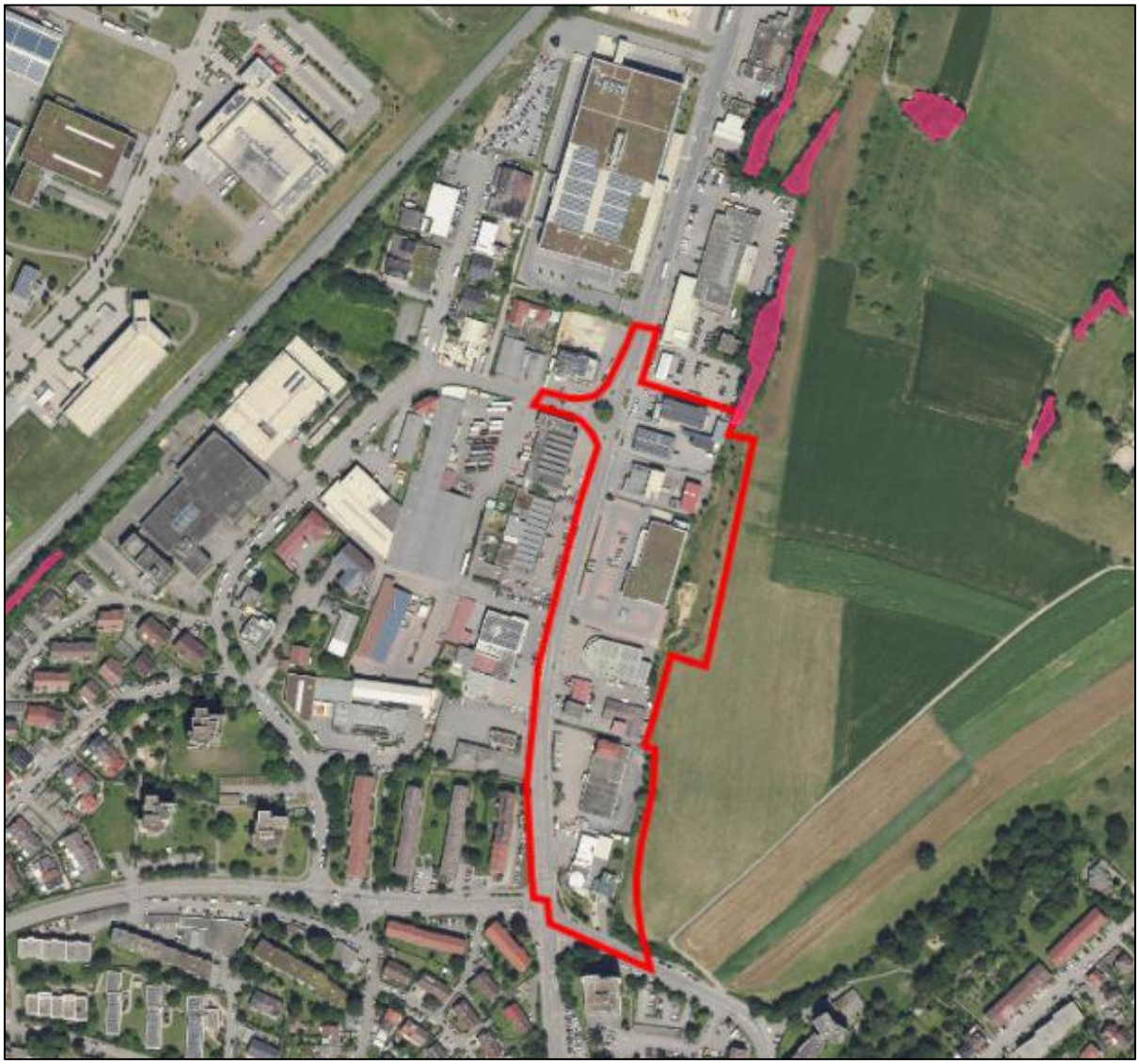


Abb. 2: **Plangebiet (rote Markierung) im nahen Umfeld, ohne Maßstab;** Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19 und © BKG (www.bkg.bund.de)

2.2 Habitatstrukturen

Das Plangebiet liegt in einem Gewerbegebiet und ist bereits zum größten Teil vollständig bebaut. Der Eckertsbach läuft von Norden nach Süden vollständig verdolt. Allein auf dem Flst.-Nr. 646, das als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wird, wurde der Bach im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme naturnah umgestaltet (Abb. 3). In diesem Bereich finden sich außerdem Schilf, Wiesen, Einzelbäume und Gebüsche.

Weitere Grünflächen sind im Plangebiet bis auf einzelnes Straßenbegleitgrün und kleinen Grünflächen nicht vorhanden (Abb. 4 und 5). Das gleiche gilt für Bäume. Südlich der Gebäude des Berliner Rings 70 und 70/1 befindet sich ein Vorgarten mit einzelnen Bäumen, Ziersträuchern und Wasserflächen. (Abb. 6)

Die restlichen Flächen stellen Verkehrsflächen, Gebäude und versiegelte bzw. gepflasterte Zufahrten und Parkplätze dar (Abb. 7 und 8). Die Gebäude sind größtenteils in einem guten Zustand, haben in manchen Bereichen an der Attika oder der Dachverkleidung leichte Schadstellen. Darauf wird in Kapitel 3 genauer eingegangen.

Abb. 3: Flst.-Nr. 646 mit umgelegten Eckertsbach, Schilf, Gehölzen und Baumpflanzungen

Abb. 4: Straßenbegleitgrün am Kreisel zur Gaildorfer Straße

Abb. 5: Kleine Heckenstrukturen im Bereich der Sulzbacher Straße 166 und 164

Abb. 6 Vorgarten Berliner Ring 70 und 70/1

Abb. 7: Gepflasterte Hofflächen im Bereich der Sulzbacher Straße 178

Abb. 8: Versiegelte Hofflächen im Bereich der Sulzbacher Straße 168

3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Bauvorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, im Rahmen der Planfeststellung zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-RL, nach europäischem Recht geschützte Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 (BNatSchG) aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV) sowie Rote Liste Arten voraussichtlich erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): Es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht.[1] Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der fachplanerischen Abwägung und ist zwingend zu beachten.

[1] Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (2009): Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

3.2 Habitateignung und artenschutzrechtliche Einschätzung

<u>Artengruppe Vögel</u>

Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Das Plangebiet bietet eingeschränkt Habitatstrukturen für Gebäude- und Nischenbrüter. Diese befinden sich an folgenden Gebäuden:

- Garage im Hinterhof von der Sulzbacher Straße 178 entlang der Holzverkleidung (Abb. 9 und 10)
- Attikabereich auf der südlichen Seite des Gebäudes der Sulzbacher Straße 180 (Abb. 11)
- Sulzbacher Straße 168/1, Gebäude mit Wellblechdach (Abb. 12 und 13). Freibrüter haben die Möglichkeit am südlichen Gebäude auf den Holzbalken zu brüten (Abb. 14). Hier wurde Kot, aber kein Hinweis auf ein altes Nest gefunden.

Für Freibrüter gibt es Habitatpotenzial im Bereich der naturnahen Umgestaltung des Eckertsbach und südlich am Berliner Ring. Die Bäume im Bereich des Eckertsbach sind für Höhlenbrüter noch zu jung und kaum geeignet. Diese können aber auch je nach Art in Nischen von Gebäuden brüten. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der stark befahrenden Sulzbacher Straße ist im Plangebiet nur mit störungsunempfindlichen Vogelarten zu rechnen, die an Siedlungsflächen und anthropogene Einflüsse gewöhnt sind und bei denen eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden kann. Mit einem Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht zu rechnen. Während der Übersichtsbegehung wurden nur vereinzelt Kohlmeisen (*Parus major*) im Bereich des offengelegten Eckertsbach und Haussperlinge (*Passer domesticus*, Vorwarnliste Rote Liste Baden-Württemberg) in den kleinen Grünflächen bei der Sulzbacher Straße 164 und 166 nachgewiesen (Abb. 15). Die letzteren Flächen sind allerdings nicht als Fortpflanzungshabitat geeignet. Bis auf den Bereich mit dem offen gelegten Eckertsbach, haben die Flächen keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für lokale Vogelpopulationen.

Abb. 9: Garage mit Holzverkleidung im Hinterhof der Sulzbacher Straße 178

Abb. 10: Spalten in Holzverkleidung an Garage

Abb. 11: Leichte Schäden an der Attikaverkleidung am Gebäude der Sulzbacher Straße 180

Abb. 12 Gebäude mit Wellblechdach Sulzbacher Straße 168/1

Abb. 13: Wellblechdach

Abb. 14: Gebäude mit Holzbalken Sulzbacher Straße 168/1

Abb. 15: Haussperlinge in Niedrighecke Sulzbacher Straße 164 und 165

Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Werden in Zukunft Sanierungen oder Abrisse der Gebäude mit Habitatpotenzial vorgenommen, sollten diese im Vorfeld auf Vogelbruten überprüft werden bzw. sollten die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln begonnen werden. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten, die im Rahmen der Planung besonders zu beachten sind. Das Plangebiet weist insgesamt nur wenig Potenzial für Fledermäuse auf. Diese decken sich weitestgehend mit den Flächen, die für Nischen- und Gebäudebrüter geeignet sind (siehe oben). Diese Bereiche eignen sich in erster Linie als Tagesquartiere für einzelne Tiere. Bei ausreichender Tiefe sind Wochenstuben nicht vollständig auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Zu den bereits erwähnten Flächen kommt noch das Gebäude der Sulzbacher Straße 176 hinzu. Hier gibt es insbesondere an der Süd- und Ostseite Spalten in der Attikaverkleidung und Rollladenkästen, die von Fledermäusen genutzt werden können (Abb. 16 und 17). Außerdem sind am Gebäude der Sulzbacher Straße 170 insbesondere auf der Ost- und Westseite Spalten in der Dachverkleidung vorhanden, die von Fledermäusen zur Übertagung genutzt werden können (Abb. 18).

Durch die Bebauungsplanänderung sind aktuell keine baulichen Veränderungen an den Gebäuden geplant. Als Jagdhabitat hat das Plangebiet, bis auf den Bereich mit dem offen gelegten Eckertsbach, selbst keine Bedeutung.

Abb. 16: Spalten in südlichen Attikaverkleidung in Sulzbacher Straße 176

Abb. 17: Rollladenkästen auf Ostseite der Sulzbacher Straße 176

Abb. 18: Spalten an Dachverkleidung von der Sulzbacher Straße 170

Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Sollte die Gebäude mit Habitatpotenzial im

Zuge weiterer Planungen umgebaut oder abgerissen werden, empfiehlt sich eine Fledermauskartierung mittels Detektorbegehungen oder eine Spaltenkontrolle im Vorfeld.

Weitere Artengruppen

In Tab. 1 ist die artenschutzrechtliche Einschätzung für die relevanten Artengruppen dargestellt, die zuvor nicht behandelt wurden.

Tab. 1: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV und BNatSchG)

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
Farn- und Blütenpflanzen	Keine streng geschützten Arten vorhanden.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Flechten: Echte Lungenflechten	Keine vorhanden.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere (Sonnenstern)	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Spinnentiere	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Heuschrecken und Netzflügler	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Libellen	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Käfer	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Schmetterlinge	Im Untersuchungsgebiet sind keine Raupenfutter- oder Nektarpflanzen von streng geschützten Arten vorhanden.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Fische	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Amphibien	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Reptilien	Lebensraumeignung ausschließlich im Bereich des offen gelegten Eckertsbach. Hier findet keine Änderung statt.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐

3.3 Naturschutzfachliche Empfehlungen

Im Folgenden werden freiwillige Maßnahmen beschrieben, die zum Schutz des städtischen Klimas und Lebensraums für Tier und Mensch beitragen:

- Unter Berücksichtigung von Wohnhäusern, Hochhäusern und Wartehäuschen mit Glaselementen sterben in Deutschland im Jahr 100-115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glas, was ein Vielfaches des durch Windkraftanlagen verursachten Vogelschlags darstellt.[2] Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei Neubauten für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Einfache und wirksame Markierungen stellen senkrecht oder horizontal auf den Scheiben aufgebrachte Streifen- oder Punktmuster dar.[3]

- Sind Neugestaltungen der Außenanlagen geplant wird zur Förderung von Insekten eine naturnahe Gestaltung mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z.B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Bei der Bepflanzung mit Gehölzen sollte auf heimische Baum- und Straucharten zurückgegriffen werden wie Weißdorn (*Crataegus* sp.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildrosen (*Rosa* sp.), Schneeball (*Viburnum* sp.), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*) etc. Für Staudenpflanzungen können z.B. Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wegwarte (*Cichorium intybus*) oder Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) verwendet werden.

- Ebenfalls förderlich für die Biodiversität ist eine extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und/oder eine Fassadenbegrünung

- Zur Förderung von gebäudebrütenden Vogelarten können Nisthilfen für Vögel an den Gebäudefassaden angebracht werden. Geeignet sind z.B. Nistkästen für Haussperlinge, Mehlschwalben, Mauersegler oder Nischenbrüter. Generell ist bei der Anbringung von Nisthilfen folgendes zu beachten:
  - Höhe ≥ 4 m
  - freier An- und Abflug
  - Ausrichtung nach Süden oder Osten
  - Abstände von mind. 10 m zwischen Nistkästen territorialer Arten
  - keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insbesondere im Traufbereich
  - gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten

- Zur Förderung von Fledermäusen können Fledermausquartiere an den Gebäuden wie Fledermauskästen oder -bretter angebracht werden. Die Anbringung erfolgt vorrangig im Traufbereich oder in Gebäudeecken, wobei Fenster, Türen und Balkone ausgespart werden, sodass eine Störung durch herunterfallenden Kot ausgeschlossen ist. Eine ost-

[2] Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2017): Berichte zum Vogelschutz, Band 53/54 - 2017

[3] - Steiof, K., Altenkamp, R. & Bagnanz, K. (2017): Vogelschlag an Glasflächen: Schlagopfermonitoring im Land Berlin und Empfehlungen für künftige Erfassungen. – Berichte zum Vogelschutz 53/54: 69-95.

- Rössler, M. (2020): Vermeidung von Vogelanprall an Glasflächen, Prüfbericht SEEN Glas-Elemente, spiegelnde und semi-reflektierende 9mm Punkte. – Test im Flugtunnel II der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf; 8 S.

oder südexponierte Anbringung ist zu bevorzugen, eine ganztägige Sonneneinstrahlung muss allerdings vermieden werden.

4 Zusammenfassung und Fazit

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ - Planbereich 04.16/4, der den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“, rechtskräftig seit dem 18.12.2963 aufhebt, ist der Antrag auf Umnutzung der Gebäude auf den Flst.-Nr. 657 und 657/3 als Lebensmittelmarkt. Dies ist aufgrund der bestehenden Veränderungssperre derzeit nicht möglich. Im neuen Bebauungsplan sollen die Festsetzungen an den tatsächlichen Bestand angepasst sowie die bestehende Veränderungssperre aufgehoben werden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet und keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 18.02.2025 eine ökologische Übersichtsbegehung des Plangebiets durchgeführt. Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben zu erhalten. Außerdem diente sie zur Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger, weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Das Plangebiet bietet eingeschränkt Habitatstrukturen für Gebäude-, Nischen- und Höhlenbrüter an den Gebäuden sowie für Freibrüter in den Gehölzen entlang des Bereichs mit dem offen gelegten Eckertsbach. Im Plangebiet ist nur mit störungsunempfindlichen Vogelarten zu rechnen. Ein Vorkommen streng geschützter Arten kann ausgeschlossen werden. Während der Übersichtsbegehung wurden keine Hinweise auf vorhandene oder vergangene Vogelbruten an den Gebäuden oder Gehölzen festgestellt. **Bei Umsetzung des Vorhabens können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel ausgeschlossen werden. Werden in Zukunft Sanierungen oder Abrisse der Gebäude mit Habitatpotenzial vorgenommen, sollten diese im Vorfeld auf Vogelbruten überprüft werden bzw. sollten die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln begonnen werden. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.**

Das Plangebiet weist geringes Potenzial für Fledermäuse auf. Schadstellen, Rollladenkästen und Spalten an der Attika können potenziell als Quartiere für Fledermäuse dienen. Als Jagdhabitat ist nur der Bereich des offen gelegten Eckertsbach geeignet. Dieser wird nicht überplant. **Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Sollte die Gebäude mit Habitatpotenzial im Zuge weiterer Planungen umgebaut oder abgerissen werden, empfiehlt sich eine Fledermauskartierung mittels Detektorbegehungen oder eine Spaltenkontrolle im Vorfeld.**

Große Kreisstadt Backnang

Bebauungsplan „Sulzbacher Strasse“

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

Umweltbericht inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

roosplan
Freiraum • Stadt • Landschaft

Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Auftraggeber: Große Kreisstadt Backnang
Stadtplanungsamt

Stiftshof 16
71522 Backnang

Auftragnehmer: roosplan
Stadt- und Landschaftsplanung

Adenauerplatz 4
71552 Backnang

Projektbearbeitung: Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biol.
Projektnummer: 25.001
Stand: 02.06.2025

INHALT **SEITE**

1 Einleitung 1

1.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans 1
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 3

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 5

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 5
2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche sowie die Landschaft und das Landschaftsbild und die Naherholung 5
2.1.1.1 Schutzgut Boden 7
2.1.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 9
2.1.1.2.1 Artenschutz 10
2.1.1.3 Schutzgut Wasser 11
2.1.1.4 Schutzgut Luft und Klima 13
2.1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 14
2.1.1.6 Schutzgut Fläche 15
2.1.2 Erhaltungsziel und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 16
2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 16
2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16
2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 17
2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 18
2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 18
2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen 18
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4 18
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante) 18
2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans 19

3 Zusätzliche Angaben 19

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben 19

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings 19
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 20
Anhang 21

1 Einleitung

1.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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. 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. Der Bebauungsplan setzt diese Vorgaben rechtsverbindlich um. Planungsziel ist es insbesondere, die einheitliche Gestaltung des Plangebietes, besonders in Bezug auf die Höhenabwicklung zu erreichen und das Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Der rechtskräftige Bebauungsplan diente ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, demnach finden sich 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. Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel zu schützen und in Bezug auf produzierendes Gewerbe und Dienstleistung weiterzuentwickeln und auf die Ziele des Einzelhandelskonzepts auszurichten. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, ausgeschlossen.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Darüber hinaus macht nun der konkrete Ansiedlungswunsch eines Einzelhändlers mit zentrenrelevantem Sortiment die zeitnahe Aufstellung des Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungsperre notwendig.

Die ausgearbeiteten Festsetzungen und Angaben bezüglich Plangebiets sind die Folgenden (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Festsetzungen und Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

	Angaben
Festsetzungen	**Art und Maß der baulichen Nutzung** sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO festgesetzt: **Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO:** Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment (s. Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Die gemäß § 6a Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß § 6a Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. §1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die gemäß §6a Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs.9 BauNVO). **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO:** Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet gemäß § 1. Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs.9 BauNVO). **Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO:** Das Sondergebiet 1 dient der Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers und Dienstleistungsbetrieben. Zulässig sind folgende Hauptnutzungen: Lebensmittelnahversorger bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Als untergeordnete Nutzung zulässig sind: Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (s. Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Das Sondergebiet 2 dient der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters. Zulässig ist folgende Hauptnutzung: Lebensmitteldiscounter bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche, Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. (s. Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022). Als untergeordnete Nutzung zulässig sind: Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (s. Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. **Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:** Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mülltonnenanlagen und Fahrradboxen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Untergeordnete Anlagen für Solar- und Strahlungsenergie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, jedoch nicht in Form von Einfriedigungen oder auf Einfriedigungen
Standort	Gewerbegebiet, Straßen- und Ausgleichsflächen Die Erschließung erfolgt über die Sulzbacher Straße.
Art und Umfang	**Geltungsbereich** **ca. 36.636 m²** Gewerbegebiet ca. 9.906 m² Sondergebiet ca. 10.437 m² Urbanes Gebiet ca. 3.728 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 4.300 m² Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün) ca. 8.265 m²

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

In der nachfolgenden Tabelle sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planaufstellung
BBodSchG (1998) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz in Verbindung mit **BBodSchV (1999)** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Ziel ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungsmaßnahmen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß reduziert.
BImSchG (2013) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft-verunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz in Verbindung mit **TA Luft (2002)** Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) und **TA Lärm (1998)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)	Ziel ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Dabei steht die Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft im Mittelpunkt, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Insofern ist der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen Rechnung getragen. Ein hohes Schutzniveau für die Umwelt ist sichergestellt. Erhöhte Lärmemissionen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Die Entsorgung von Abfällen wird über die kommunale Entsorgung sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung sind durch die vorhandenen Anlagen bereits abgedeckt.

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planaufstellung
KSG (2019) Bundes-Klimaschutzgesetz In Verbindung mit **KlimaG BW (2023)** Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg	Zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten. Nach § 10 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet sich Baden-Württemberg bis zum Jahr 2030 über den Zielwert einer 65 % Verringerung der Treibhausgase im Vergleich zu 1990 des KSG hinaus und zu einer Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040. Im Rahmen der Planung werden Maßnahmen zur Minimierung von schädlichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Backnang festgesetzt.
BNatSchG (2009) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit **NatSchG (2015)** Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft	Ziel ist der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft sowie der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich über das Verfahren des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Es wurden im Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung festgesetzt. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
WHG (2009) Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 in Verbindung mit **WG BW (2013)** Wassergesetz für Baden-Württemberg	Ziel ist, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen und zu entwickeln. Durch den Geltungsbereich verläuft der Eckertsbach, der zum größten Teil vollständig verdolt ist. Die geplante Erweiterung der bestehenden Bebauung in der Sulzbacher Straße 164 -166 in Backnang liegt in der Überflutungsfläche bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) Für das Bauvorhaben wurde der Retentionsraumverlust beim HQ100 zu ermittelt. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) vorzusehen. Bei Grundstücken mit festgesetzter und ausgeführter Dachbegrünung kann die Rückhaltung entfallen.
Regionalplan Region Stuttgart (2009) Verband Region Stuttgart	Im Regionalplan der Region Stuttgart ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Durch das Gebiet verläuft eine Fernwasserleitung.
Flächennutzungsplan Backnang (2006) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang	Im FNP ist das Plangebiet gemischte Baufläche und als Gewerbegebiet ausgewiesen. als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB Angaben zu:

1. **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
2. **Prognose** über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
3. geplante **Maßnahmen** zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
4. in Betracht kommende anderweitige **Planungsmöglichkeiten**, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung* werden von der zu betrachtenden Planung nicht tangiert. Darüber hinaus sind keine *umweltbezogenen* Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gegeben.

Die im Folgenden dargestellten Bewertungen bzw. Bilanzierungen erfolgen anhand der einschlägigen Literatur bzw. Bewertungsverfahren.

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche sowie die Landschaft und das Landschaftsbild und die Naherholung

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“, „Wasser“, „Luft und Klima“ „Landschaftsbild und Erholung“ und „Fläche“ betrachtet. Die Schutzgüter „Wasser“, „Luft und Klima“, „Landschaftsbild und Erholung“ sowie „Fläche“ werden verbal-argumentativ beurteilt. Da im Zuge des Vorhabens keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind und sich lediglich einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans ändern, erfolgt keine rechnerische Bewertung der Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ anhand der Ökokontoverordnung. Änderungen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch geänderte oder neue Festsetzungen des neuen Bebauungsplans entstehen, werden beschrieben und verbal-argumentativ beurteilt. Der Umfangsbereich für die Schutzgutbewertung erstreckt

sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl (GRZ) werden nach den gültigen Rechtsgrundlagen berechnet. Für die Planung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Hier darf die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990). Im Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese stellt somit die Höchstgrenze dar und Überschreitungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Für den Geltungsbereich liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor („Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16 rechtskräftig seit 1963 und „Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16/1 rechtskräftig seit 1967) (Abb. 1 und 2). Daher wird für die Bewertung des Bestands die damals gültige Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung und der zulässigen Überschreitungen herangezogen. In der entsprechenden BauNVO von 1962 gilt gem. §17 (1), §19 (5), dass in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden können. In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen ist im Geltungsbereich für das Mischgebiet eine GRZ von 0,3 und für das Industriegebiet eine GRZ von 0,6 angesetzt. Da die Verkehrs- und Hofflächen im Plangebiet fast flächendeckend versiegelt sind, liegt die Versiegelung bzw. Bebauung im Plangebiet im realen Zustand bereits wesentlich höher als die derzeitig festgesetzten GRZ.

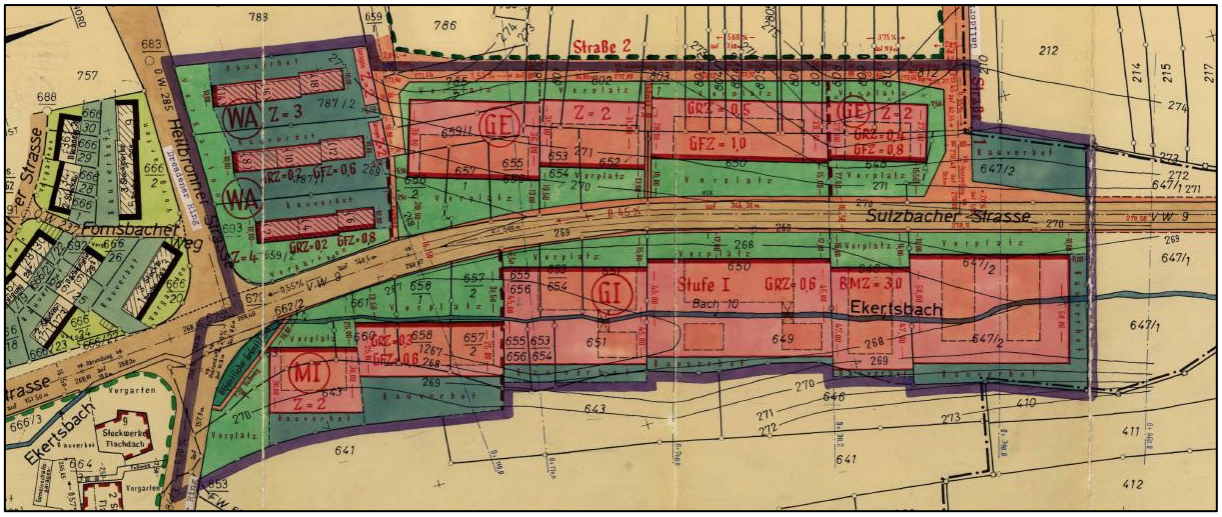


Abb.1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16 rechtskräftig seit 1963

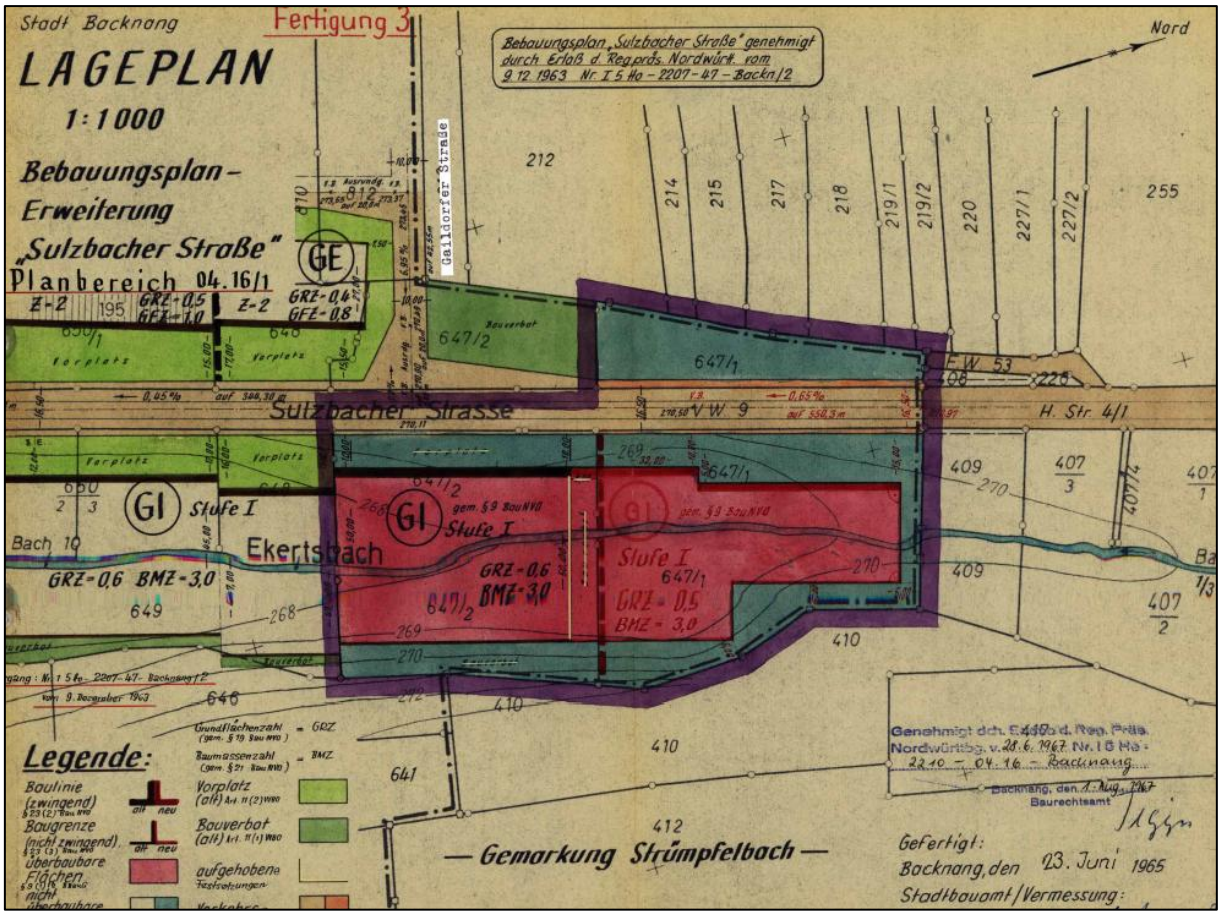


Abb.2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sulzbacher Straße" Planbereich 04.16/1 rechtskräftig seit 1967

2.1.1.1 Schutzgut Boden

Für den Großteil des Plangebiets sind keine Bodenkennwerte vorhanden (Abb. 3). Dieser Bereich ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet, daher wird für die unversiegelten Böden eine Wertstufe von 1 angenommen. Für die versiegelten Abschnitte in dem Bereich wird aufgrund des daraus folgenden Verlusts der Bodenfunktionen von einer Wertstufe von 0 ausgegangen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Osten des Plangebiets befinden sich innerhalb der bodenkundlichen Einheit „Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Fließerde über Unterkeuper-Gesteinen" (f8)[1]. Die Schätzwerte der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Nutzfläche ergeben sich für diese Einheit wie folgt:

natürliche Bodenfruchtbarkeit = 2,0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = 1,5
Filter und Puffer für Schadstoffe = 3,5
Gesamtbewertung der Bodenfunktion = 2,33 (mittel)

Diese Flächen sind bestehenden Ausgleichsflächen für den westlich angrenzenden Lebensmittelmarkt. Ein Eingriff findet hier nicht statt.

[1] LGRB (2023): Kartenviewer, Bodenkarte 1: 50.000 (GeoLa BK50), Bodenkundliche Einheiten

Abb. 3 zeigt die räumliche Lage des Geltungsbereichs innerhalb der bodenkundlichen Einheiten. Insgesamt handelt es sich im Plangebiet um einen Bodenkörper mittlerer Bedeutung in den unversiegelten Bereichen.

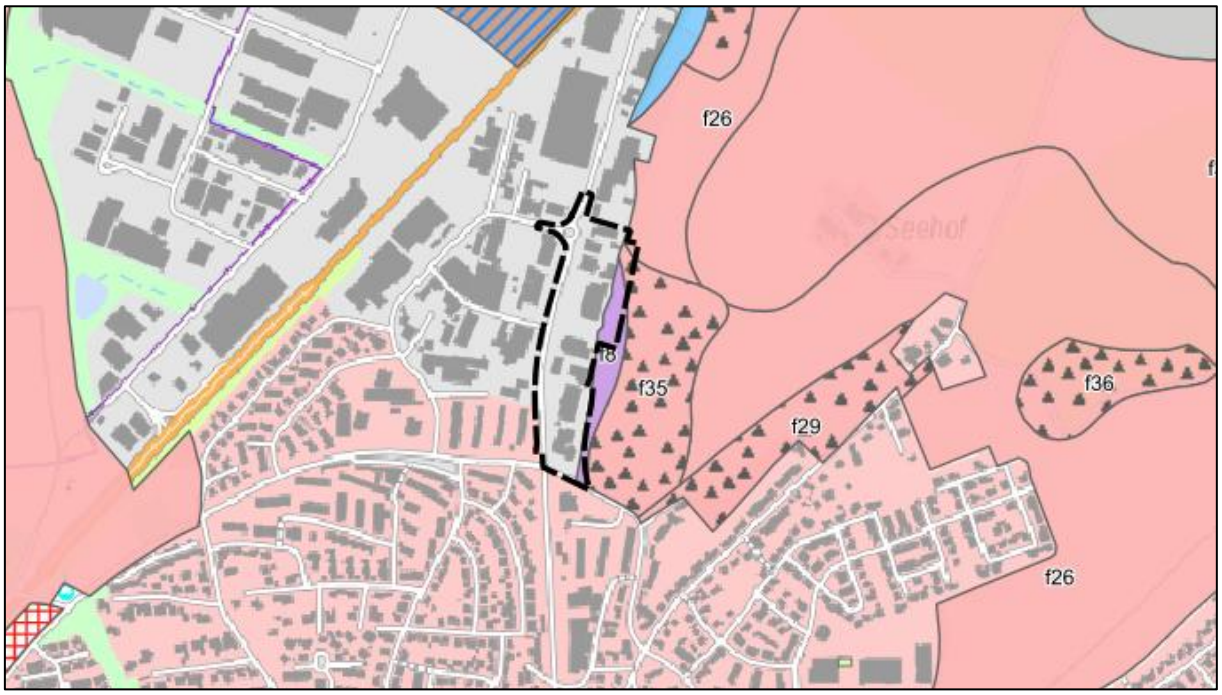


Abb. 3: Bodenkundliche Einheiten innerhalb des Geltungsbereichs (schwarze Markierung), ohne Maßstab; Kartengrundlage: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2023), Kartenviewer, URL: https://maps.lgrb-bw.de/

Natürlich anstehende Böden sind grundsätzlich ein wertvolles Schutzgut, da diese im Rahmen der Bodenentstehung (Pedogenese) über lange Zeiträume durch komplexe biochemische und physikalische Prozesse entstanden sind und wichtige Funktionen im Wasser-, Nährstoff- und Klimahaushalt erfüllen. Strukturveränderungen von Böden durch Versiegelung, Verlagerung und Abgrabung führen zum teilweisen oder sogar zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere durch Beeinträchtigung oder Zerstörung des humusreichen Oberbodens. Da der gesamte Geltungsbereich bereits bebaut ist, finden sich bis auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine unversiegelten natürlich gelagerte Böden im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich in geringen Anteilen innerhalb der digitalen Flurbilanz in der Vorbehaltsflur 1 (vgl. Anhang A.1). Bei den Flächen handelt es sich um die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Flächen werden nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen (Flst. Nr. 650/2, 655/2, 655/3, 563/22), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen, auf Grund der ausgeübten Nutzung, hierzu ein begründeter Verdacht besteht. Bei den Altlaststandorten „Sulzbacher Straße 174“ (ehemalige Tankstelle; Flst.Nr. 650/2) und „Sulzbacher Straße 168“ (ehem. Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst.Nr. 655/2) handelt es sich um so genannte B-Fälle. Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von diesen Flächen aus und können daher in

ihrem derzeitigen Zustand belassen werden. Bei baulichen Veränderungen ist jedoch eine Neubewertung vorzunehmen, außerdem können auf diesen Flächen Mehrkosten für die Beseitigung von entsorgungsrelevantem Bodenaushub entstehen.

Der Altlaststandort „Sulzbacher Straße 168/1“ (ehem. Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst.Nr. 655/3, 563/22 Teilfläche), ist mit dem Handlungsbedarf „OU“ eingestuft. Auf diesen Flächen muss von einer Gefährdung von zumindest einem der Schutzgüter ausgegangen werden. Eine orientierende technische Untersuchung ist spätestens im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlich.

Durch das Vorhaben werden bereits versiegelte Böden in Anspruch genommen. Entsprechend der Bebauungspläne von 1963 und 1967 liegt die GRZ im Bestand bei 0,3 für das Mischgebiet und bei 0,6 für das Industriegebiet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum Bestand vergrößert und die Grundflächenzahl steigt von 0,3 bzw. 0,6 auf 0,8. Damit steigt der zulässige Versiegelungsgrad inkl. der zulässigen Überschreitungen an, wobei zu berücksichtigen ist, dass die bisherige Bebauung inklusive der versiegelten Verkehrs- und Hofflächen die GRZ des alten Bebauungsplans bereits weit überschreitet und bis auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Gartenflächen im Süden des Plangebiets und einzelnen kleineren Verkehrsgrünflächen keine unversiegelten Flächen im Plangebiet vorhanden sind. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen, die in den bestehenden Bebauungsplänen als „Vorplatz“ und „Bauverbot“ gekennzeichnet sind, sind ebenfalls versiegelte Hofflächen und Zufahrten. In diesen Bereichen sind keine Bodenfunktionen mehr vorhanden. Im südlichen Teil des alten Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Gartengrundstück genutzt wird.

In dem neuen Bebauungsplan sind Dachbegrünungen festgesetzt. Zudem sind bei der Anlage befestigter Flächen wie Wege, Terrassen oder Zufahrten nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Bei Umsetzung wirken sich diese Festsetzungen positiv auf die Bodenfunktionen aus. **Insgesamt kann die Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens als sehr gering bewertet werden. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Sofern zukünftig bauliche Tätigkeiten im Geltungsbereich anfallen, wird Boden vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten[2]. Die nicht bebauten bzw. überformten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht zu rekultivieren, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

2.1.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Backnang. Nördlich, südlich und westlich schließen Siedlungsflächen, östlich landwirtschaftliche Flächen an. Direkt östlich des

[2] Adam, P. et.al. (1994), Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, Luft Boden Abfall

Geltungsbereichs verläuft der Eckertsbach. Das Plangebiet selbst stellt ein Gewerbegebiet mit Bebauung und Verkehrsflächen dar. Östlich des bestehenden Supermarkts befindet sich eine Ausgleichsfläche, auf der der Eckertsbach renaturiert wurde. Im Süden sind auch kleinere Gartenflächen vorhanden. Sonst befinden sich im Plangebiet bis auf Verkehrsgrün keine Grünflächen.

Generell sind alle Biotoptypen gegenüber einer Überbauung sehr empfindlich. In der Regel sind hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope, sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig bzw. nach einer Zerstörung gar nicht wiederherzustellen. Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme sind sehr geringwertige Biotoptypen betroffen. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Nach § 22 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) in Verbindung mit § 21 BNatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Im Rahmen des Fachplans zum landesweiten Biotopverbund gilt es primär, vorhandene Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Suchräume bilden die übergeordnete Raumkulisse, in der Verbindungsflächen und -elemente gesichert, optimiert oder ggf. neu entwickelt werden sollen, um die Verbundraumfunktionen zu stärken. Nach dem aktualisierten Fachplan Landesweiter Biotopverbund mit dem Stand von 2020 befinden sich das Plangebiet außerhalb des Biotopverbunds. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen von 1963 und 1967 sind ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und Industriegebiete mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die real aber als Gartengrundstück genutzt wird. Außerhalb der Baugrenzen sind Vorplätze und Flächen mit Bauverbot festgesetzt. Im neuen Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Osten ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf der eine Ausgleichsfläche für den angrenzenden Supermarkt liegt.

Im neuen Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die bei Umsetzung zu einer Aufwertung des Gebiets führen können. Diese umfassen eine Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad und die Begrünung von Stellplatzanlagen, wobei je 6 PKW-Stellplatzanlagen ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Bei Stellplatz-Anlagen, für die nach § 23 KlimaG BW eine Photovoltaikpflicht besteht, sind die notwendigen Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück anzupflanzen. **Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen und Tiere kann als sehr gering bewertet werden. Wenn Bestandsgebäude abgerissen werden, muss bei Neubauten auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens geachtet werden. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

2.1.1.2.1 Artenschutz

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem BNatSchG im Rahmen der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung können wie folgt zusammengefasst werden:

Vögel

Das Plangebiet bietet eingeschränkt Habitatstrukturen für Gebäude- und Nischenbrüter. Für Freibrüter gibt es Habitatpotenzial im Bereich der naturnahen Umgestaltung des Eckertsbach und südlich am Berliner Ring. Die Bäume im Bereich des Eckertsbach sind für Höhlenbrüter noch zu jung und kaum geeignet. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der stark befahrenden Sulzbacher Straße ist im Plangebiet nur mit störungsunempfindlichen Vogelarten zu rechnen, die an Siedlungsflächen und anthropogene Einflüsse gewöhnt sind und bei denen eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden kann. Mit einem Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht zu rechnen. Während der Übersichtsbegehung wurden nur vereinzelt Kohlmeisen (*Parus major*) im Bereich des offengelegten Eckertsbach und Haussperlinge (*Passer domesticus*, Vorwarnliste Rote Liste Baden-Württemberg) in den kleinen Grünflächen bei der Sulzbacher Straße 164 und 166 nachgewiesen. Die letzteren Flächen sind allerdings nicht als Fortpflanzungshabitat geeignet. Bis auf den Bereich mit dem offen gelegten Eckertsbach, haben die Flächen keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für lokale Vogelpopulationen. Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Werden in Zukunft Sanierungen oder Abrisse der Gebäude mit Habitatpotenzial vorgenommen, sollten diese im Vorfeld auf Vogelbruten überprüft werden bzw. sollten die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln begonnen werden. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Fledermäuse

Das Plangebiet weist insgesamt nur wenig Potenzial für Fledermäuse auf. Diese decken sich weitestgehend mit den Flächen, die für Nischen- und Gebäudebrüter geeignet sind. Diese Bereiche eignen sich in erster Linie als Tagesquartiere für einzelne Tiere. Bei ausreichender Tiefe sind Wochenstuben nicht vollständig auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Als Jagdhabitat hat das Plangebiet, bis auf den Bereich mit dem offen gelegten Eckertsbach, selbst keine Bedeutung. Da durch das Vorhaben keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet erfolgen sollen, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Sollte die Gebäude mit Habitatpotenzial im Zuge weiterer Planungen umgebaut oder abgerissen werden, empfiehlt sich eine Fledermauskartierung mittels Detektorbegehungen oder eine Spaltenkontrolle im Vorfeld.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen durch das Bauvorhaben kann folglich ausgeschlossen werden. Für detaillierten Ergebnisse wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten verwiesen[3].

2.1.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Bis auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, verläuft der Eckertsbach (Gewässer-ID610) vollständig verdolt durch das Plangebiet. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens kann ausgeschlossen werden.

[3] roosplan (2025), Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Bebauungsplan „Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16/4“, Stand: 11.03.2025

Der Geltungsbereich befindet sich in großen Bereichen in einem HQ100-Überschwemmungsgebiet (Überflutungsflächen HQ10 bis HQ-Extrem). Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Durch die Planung dürfen sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und darüber hinaus im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben, außerdem muss das Plangebiet vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird, d.h. kein Retentionsraumverlust entsteht. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdeter Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ-Extrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser wird der Bereich großflächig überflutet, d.h. für das gesamte Plangebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung (weiße/ schwarze Wanne), Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, etc.) im Falle eines Extremhochwassers vorzusehen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) vorzusehen. Pro 100 m² angeschlossene abflusswirksame Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche umzusetzen. Für die Rückhaltung ist ein Mindestvolumen von 2 m³ erforderlich. Es muss sichergestellt sein, dass das Rückhaltevolumen über eine Drosseleinrichtung entleert wird, damit dies beim nächsten Regenereignis wieder für die Rückhaltung vollständig zur Verfügung steht. Zusätzlich wird die Begrünung von Flachdächern und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung festgesetzt.

Im Bereich des der Sulzbacher Straße 164 -166 ist der Neubau einer rund 656 m² großen Halle östlich einer bestehenden Halle auf dem Flurstück Nr. 657/3 vorgesehen. Der Retentionsraumverlust durch den geplanten Neubau beim HQ100 wurde mit 1.250 m³ bestimmt. Die mittlere Überflutungstiefe des 656 m² großen Neubaus liegt bei 1,9 m. Der Retentionsraumverlust ist über das Hochwasserschutzregister der Stadt Backnang auszugleichen und ist oberstrom des Retentionsraumverlusts herzustellen.

Im Rahmen einer Risikoanalyse zu Starkregengefährdung ergeben sich auf einzelnen Baugrundstücken den des Plangebiets Überflutungstiefen bis zu 100 cm. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen, insbesondere bei Unterschreitung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe. Beispielhaft wird auf die Veröffentlichungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“ verwiesen. Um Starkregenereignisse entgegenzuwirken, sind Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material anzulegen.

Innerorts ist gemäß dem Wassergesetz Baden-Württemberg ein Gewässerrandstreifen von 5 m gemessen ab der Böschungsoberkante einzuhalten. In diesem Bereich ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Nutzung als Ackerland und der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die aktuelle Bebauung im Plangebiet widerspricht dem gesetzlich einzuhaltenden Gewässerrandstreifen, da zum Teil in weniger als 5 m Abstand zur Böschungsoberkante das Gelände bebaut oder versiegelt bzw. der Eckertsbach vollständig verdolt ist.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts kann im Vergleich zur Bestandssituation als unerheblich bewertet werden.

Grundwasser
Das Plangebiet befindet sich in den hydrogeologischen Einheiten der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Altwasserablagerungen. Die Erfurt-Formation des Unterkeupers besteht aus einer Wechsellagerung von Ton- und Schluffsteinen, Karbonat-/Dolomitsteinen und feinkörnigen Quarz-Sandsteinen. Die Formation ist ein schichtig gegliederter Kluftgrundwasserleiter in Wechsellagerung mit Grundwassergeringleitern. Bei unmittelbar anstehenden Grundwasserleitern ergibt sich eine geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung, ansonsten sind mehr oder weniger geringdurchlässige tonig-schluffige Gesteine in der ungesättigten Zone unter dem Boden verbreitet. Die Grundwassergewinnbarkeit der Erfurt-Formation liegt zwischen gering bis fehlend im Bereich der Ton- und Dolomitsteinbänke und ist gering im Bereich der Sandsteinschichten. Die Altwasserablagerungen sind durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen charakterisiert.

Die Ergiebigkeit des Grundwasserleiters wird als mäßig beschrieben. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung und damit der Schutz vor Schadstoffeinträgen ist gering. Die Durchlässigkeit wird mit mittel bewertet. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Sofern zukünftig bauliche Tätigkeiten anfallen, sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Durch den fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl und Schmierstoffen, die regelmäßige Wartung von Maschinen während der Bauphase und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, Richtlinien und Gesetze kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden werden.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keinen neuen großflächigen Versiegelungen, da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist. Durch die bestehenden Versiegelungen ist das Versickerungs- und Verdunstungspotenzial der natürlichen Böden bereits unterbrochen. Die Grundwasserneubildung ist reduziert, der Oberflächenabfluss erhöht. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert oder in das angrenzende Oberflächengewässer eingeleitet. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Im Bestand sind die Flächen innerhalb des Plangebiets bereits fast vollständig bebaut, asphaltiert oder gepflastert. Sofern in Zukunft im Rahmen baulicher Veränderungen neue Anlagen hergestellt werden, sieht das Plankonzept vor, dass befestigte Flächen wie Wege, Terrassen und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen sind. Damit wird der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert. **Insgesamt kann von einer geringen Beeinträchtigung des Grundwassers ausgegangen werden.**

2.1.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet und wird als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion bewertet. Diese Gebiete führen weder zu intensiver thermisch-lufthygienischer Belastung

noch zu Beeinträchtigungen des Luftaustauschs und weisen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Unter Verwendung des landesweiten Emissionskatasters 2016 der LUBW sowie unter Berücksichtigung von gemessenen Immissionsdaten wurde auf Grundlage der Immissionsvorbelastungen für das Jahr 2025 eine mittlere Feinstaubbelastung von 13 µg/m³, eine mittlere NO2-Belastung von 11 µg/m³ und eine mittlere Ozonbelastung von 52 bis 53 µg/m³ prognostiziert. Alle Messwerte stellen eine mittlere bis niedrige Belastung dar. Eine erhebliche Erhöhung ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Sollte es zu baulichen Tätigkeiten im Plangebiet kommen, wird sich die vorübergehende Flächeninanspruchnahme auf Flächen, die bereits dauerhaft überbaut sind, beschränken und kann so gesehen den anlagebedingten Beeinträchtigungen zugeordnet werden. Außerhalb des Baufeldes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung kann in Zeiten extremer Trockenheit zu Beeinträchtigungen führen. Um dies zu vermeiden, können Fahrwege und Bauflächen befeuchtet werden. Durch eine dauerhafte Inanspruchnahme sind keine aus lufthygienischer und lokalklimatischer Sicht hochwertigen Flächen bzw. Klimatope betroffen. Durch das Vorhaben entsteht aufgrund der städtebaulichen Festsetzung keine Barriere, die den bodennahen Luftaustausch behindert und beeinträchtigt bzw. die Durchlüftung von Backnang beeinträchtigt.

Von einer besonderen Wirkung der Planung in klimatischer Hinsicht, auch mit Hinblick auf den Klimawandel, ist nicht auszugehen. Es sind in erster Linie Auswirkungen im mikroklimatischen Bereich zu erwarten, z. B. durch die Abgabe von Luftbeimengungen mit Folgen für den Strahlungshaushalt, vermehrte sommerliche Wärmebelastung durch die verminderte nächtliche Abkühlung und die verringerte Verdunstung sowie Entstehung von Wärmeinseln durch den veränderten Wärmeumsatz. Dies kann sich durch voraussichtlich ansteigende Tage mit Extremwettern verstärken. So werden nach dem Klimaatlas der Region Stuttgart für die Jahre 2071 bis 2100 im Plangebiet über 60 – 65 Tage mit hoher Wärmebelastung prognostiziert.

Um die erhöhte Wärmebelastung zu minimieren und die Verdunstungsleistung der Gebäude zu erhöhen wird eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und geneigten Dächern bis 12 ° festgesetzt. Sogenannte Retentionsdächer können dabei die Verdunstungsleistung zusätzlich steigern. Neben der Dachbegrünung empfiehlt sich eine Fassadenbegrünung, die Begrünung der Außenanlagen sowie die Pflanzung von großkronigen Bäumen auf den privaten Grundstücken, um eine erhöhte Beschattung und damit eine Energieeinsparung zur Kühlung der Innenräume zu erzielen. Insgesamt ist auf eine klimaangepasste Bauweise wert zu legen. Dadurch kann den Auswirkungen von durch den Klimawandel häufiger auftretenden Extremwettern entgegengewirkt werden.

Insgesamt ist von einer geringen zusätzlichen Auswirkung auf das Siedlungsklima von Backnang auszugehen, auch im Zusammenhang mit etwaigen Folgen des Klimawandels. Es werden für die Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit prognostiziert.

2.1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch das bestehende Gewerbegebiet charakterisiert

und kann als sehr gering eingestuft werden. Erholungsqualitäten sind in dem Gebiet nicht gegeben. Um ein Mindestmaß an Begrünung in dem Gebiet zu erhalten, sind für zukünftige bauliche Veränderungen Festsetzungen in Form von Dachbegrünung und der Begrünung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen vorgesehen. Die Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann als unerheblich bewertet werden.

Die Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen (Stäube u.ä.) während baulicher Tätigkeiten sind zeitlich begrenzt. Eventuelle Beeinträchtigungen für die umliegenden Siedlungsbereiche sind nur vorübergehend. Um Staubbelastungen in extremen Trockenzeiten zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden, wobei die Belange des Boden- und Wasserschutzes zu beachten sind. Anlagebedingt sind keine erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Insgesamt ist mit keiner Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

2.1.1.6 Schutzgut Fläche

Fläche ist eine begrenzte Ressource, die starken Nutzungskonkurrenzen ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Betrachtung des Schutzgutes Fläche in der Umweltprüfung ist die kontinuierliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Aus der zunehmenden Flächeninanspruchnahme können negative Folgewirkungen in ökologischer, aber auch in sozialer und ökonomischer Hinsicht resultieren. Unverbaute, nicht versiegelte Flächen sind für nahezu alle Umwelt- und Landschaftsfunktionen unentbehrlich. Für wichtige Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen, Grundwasserneubildung, Erholung oder die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Vernetzung sind Freiflächen eine grundlegende Voraussetzung. Die genannten Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf Umwelt- und Landschaftsfunktionen wurden in den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung schutzgutbezogen betrachtet. Für das Schutzgut Fläche ist zusätzlich die Betrachtung der Auswirkung der allgemeinen Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkung auf Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine neuen unversiegelten Flächen dauerhaft in Anspruch genommen. In der digitalen Flurbilanz ist das Gebiet, bis auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Vorbehaltsflur I), nicht bewertet (vgl. Anhang A1). Die überbaubare Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl werden im Vergleich zum Bestand vergrößert. Damit steigt der zulässige Versiegelungsgrad inkl. der zulässigen Überschreitungen an, wobei die aktuelle Bebauung bereits die bisher zulässige Grundflächenzahl stark überschreitet und das Plangebiet fast vollständig versiegelt ist. **Die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche als unerheblich betrachtet werden.** Forstwirtschaftliche oder landwirtschaftliche Flächen werden durch die Umsetzung der Planung nicht tangiert.

Sofern bauliche Vorhaben zukünftig umgesetzt werden, ist sowohl bei der Erschließung des Gebiets als auch bei der eigentlichen Bebauung das Baufeld auf ein Minimum zu begrenzen, um unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

2.1.2 Erhaltungsziel und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des BNatSchG aufgezeigt (Tab. 3). Wie bereits im Vorfeld dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Tab. 3: Europäische und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit in punkto Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	JA	NEIN	
europäische Schutzgebietskategorien			
Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		X	-
nationale Schutzgebietskategorien			
Naturschutzgebiet / Naturdenkmal		X	-
Landschaftsschutzgebiet		X	-
Naturpark		X	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotope)		X	-
Wasserschutzgebiete		X	-
Überschwemmungsgebiete		X	-

2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Auswirkung des Vorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit wurden bereits in Teilen bei den Schutzgütern Klima und Luft sowie Landschaft und Erholung beschrieben. Die Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen (Stäube u.ä.) während baulicher Tätigkeiten sind zeitlich begrenzt. Eventuelle Beeinträchtigungen für die Siedlungsflächen sind nur vorübergehend. Um Staubbelastungen in extremen Trockenzeiten zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan kommt es zu keinen erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen bzw. klimatischen Veränderungen. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können damit ausgeschlossen werden. Eine erhöhte Vulnerabilität der Bevölkerung von Backnang, auch gegenüber Einflüssen des Klimawandels, kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Zusammengefasst sind infolge der geplanten Eingriffe keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Boden- oder Baudenkmale sind nicht bekannt. Werden beim Vollzug der Planung unbekannte

Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.).

2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen (Stäube u.ä.) während baulicher Tätigkeiten werden durch eine Bauzeitenregelung begrenzt. Eventuelle Beeinträchtigungen für die Siedlungsflächen sind nur vorübergehend. Um Staubbelastungen in extremen Trockenzeiten zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden. Anlage- und betriebsbedingt sind keine erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Bei Neubauten oder einer Umgestaltung kommt es während der Bauphase zur Erzeugung von bei Bauvorhaben üblichen Mengen an Abfällen. Das anfallende Material wird auf Haufwerken gesammelt und beprobt. Nicht gefährliche Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist und dies zu keinen Umweltbeeinträchtigungen führt. Andernfalls werden alle Abfälle durch das beauftragte Bauunternehmen fachgerecht entsorgt. Anlagebedingt sind keine Abfälle zu erwarten. Die Art und Menge der betriebsbedingt erzeugten Abfälle können nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Die Entsorgung von Abfällen wird über die kommunale Entsorgung sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen (Flst. Nr. 650/2, 655/2, 655/3, 563/22), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen, auf Grund der ausgeübten Nutzung, hierzu ein begründeter Verdacht besteht. Bei den Altlaststandorten „Sulzbacher Straße 174“ (ehemalige Tankstelle; Flst.Nr. 650/2) und „Sulzbacher Straße 168“ (ehem. Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst.Nr. 655/2) handelt es sich um so genannte B-Fälle. Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von diesen Flächen aus und können daher in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden. Bei baulichen Veränderungen ist jedoch eine Neubewertung vorzunehmen, außerdem können auf diesen Flächen Mehrkosten für die Beseitigung von entsorgungsrelevantem Bodenaushub entstehen.

Der Altlaststandort „Sulzbacher Straße 168/1“ (ehem. Brennstoffhandel und Metallverarbeitungsbetrieb; Flst.Nr. 655/3, 563/22 Teilfläche), ist mit dem Handlungsbedarf „OU“ eingestuft. Auf diesen Flächen muss von einer Gefährdung von zumindest einem der Schutzgüter ausgegangen werden. Eine orientierende technische Untersuchung ist spätestens im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlich.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) vorzusehen. Pro 100 m² angeschlossene abflusswirksame Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche umzusetzen. Für die Rückhaltung ist ein Mindestvolumen von 2 m³ erforderlich. Es muss sichergestellt sein, dass das Rückhaltevolumen über eine Drosseleinrichtung entleert wird, damit dies beim nächsten Regenereignis wieder für die Rückhaltung vollständig zur Verfügung steht.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Es wird auf den § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verwiesen.

2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang sind Mischgebiet, Gewerbefläche und Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die Festsetzung von Urbanem Gebiet, Sondergebiet und Gewerbegebieten, Verkehrsflächen sowie Grünflächen ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft). Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht zu erkennen. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Die Funktionen der Grundwasserneubildung, die Kalt- und Frischluftproduktion, das Landschaftsbild, Bodenfunktionen sowie der Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind aufgrund der bestehenden großflächigen Versiegelung bereits im Bestand stark beeinträchtigt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante)

Bei Umsetzung der Planung gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet genutzt. Es findet keine grundlegende Änderung der bisherigen Strukturen im Gebiet statt.

Bei Nicht-Durchführung bleiben stark überformte, versiegelte Flächen erhalten. Die Flächen werden weiterhin als Gewerbegebiet genutzt.

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Auf die entsprechenden Teile der Begründung wird verwiesen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

In der nachfolgenden Tabelle sind die Verfahren dargestellt, welche als Untersuchungs- bzw. Planungsgrundlage herangezogen wurden sowie relevante Hinweise in Bezug auf die Zusammenstellung der Ergebnisse.

Tab. 4: Untersuchungs- und Planungsgrundlagen

Grundlagen	Beschreibung
allgemeine Grundlagen	**Geologische Karte von Baden-Württemberg** 1 : 25 000, Blatt 7022 Backnang (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2000) **Regionalplan Region Stuttgart** Verband Region Stuttgart **Flächennutzungsplan Backnang 2006** Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang **Landschaftsplan Backnang 2006** Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang **LUBW Daten- und Kartendienst [UDO]** Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg **Biotoptypenbewertung** Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010), Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. **Bodenbewertung** Heft "Bodenschutz 23" von 2010 - "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", sowie "Bodenschutz 24" von 2012 - "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
ökologische Übersichtbegehungen	**Arten- und naturschutzfachliche Übersichtsbegehung** roosplan 2025 **Allg. ökologische Übersichtsbegehung / Bewertung der Schutzgüter** roosplan 2025

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Es ist kein Monitoring erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Backnang plant die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Sulzbacher Straße“ im Bereich der Grundstücke „Berliner Ring 70 und 70/1, Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180“, Gemarkung Backnang.

Der rechtskräftige Bebauungsplan diente ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, demnach finden sich 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. Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel zu schützen und in Bezug auf produzierendes Gewerbe und Dienstleistung weiterzuentwickeln und auf die Ziele des Einzelhandelskonzepts auszurichten. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, ausgeschlossen.

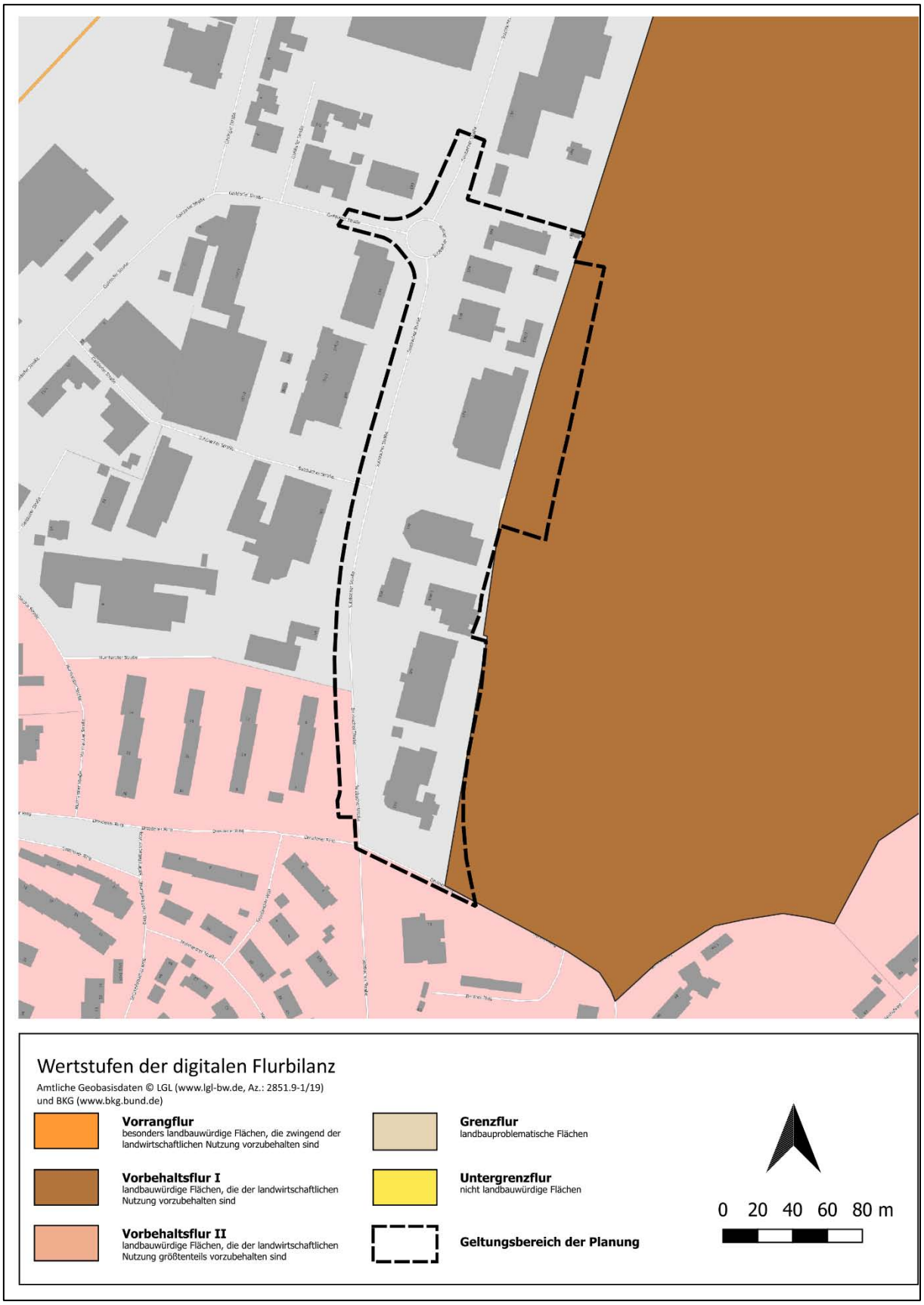
Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Darüber hinaus macht nun der konkrete Ansiedlungswunsch eines Einzelhändlers mit zentrenrelevantem Sortiment die zeitnahe Aufstellung des Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum Bestand vergrößert und die Grundflächenzahl steigt von 0,3 bzw. 0,6 auf 0,8. Damit steigt der Versiegelungsgrad inkl. der zulässigen Überschreitungen an, wobei die aktuelle Bebauung die bisher zulässige Grundflächenzahl überschreitet und das Plangebiet bereits im Realzustand fast vollständig versiegelt ist. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind größtenteils versiegelte Hof- und Straßenverkehrsflächen. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere sind Pflanzgebote und wasserdurchlässige Befestigungen vorgesehen. Bezüglich des Artenschutzes wurde keine Betroffenheit relevanter Artengruppen festgestellt. Sobald bauliche Veränderungen vorgesehen sind, empfehlen sich weiterführende Untersuchungen zur Artengruppe Fledermäuse und Vögel.

Es wurde keine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere durchgeführt, da im Zuge des Vorhabens keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind und sich lediglich einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans ändern. Änderungen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden beschrieben und verbal-argumentativ eingeordnet. Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nicht erwartet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen bei gleicher Zielsetzung nicht.

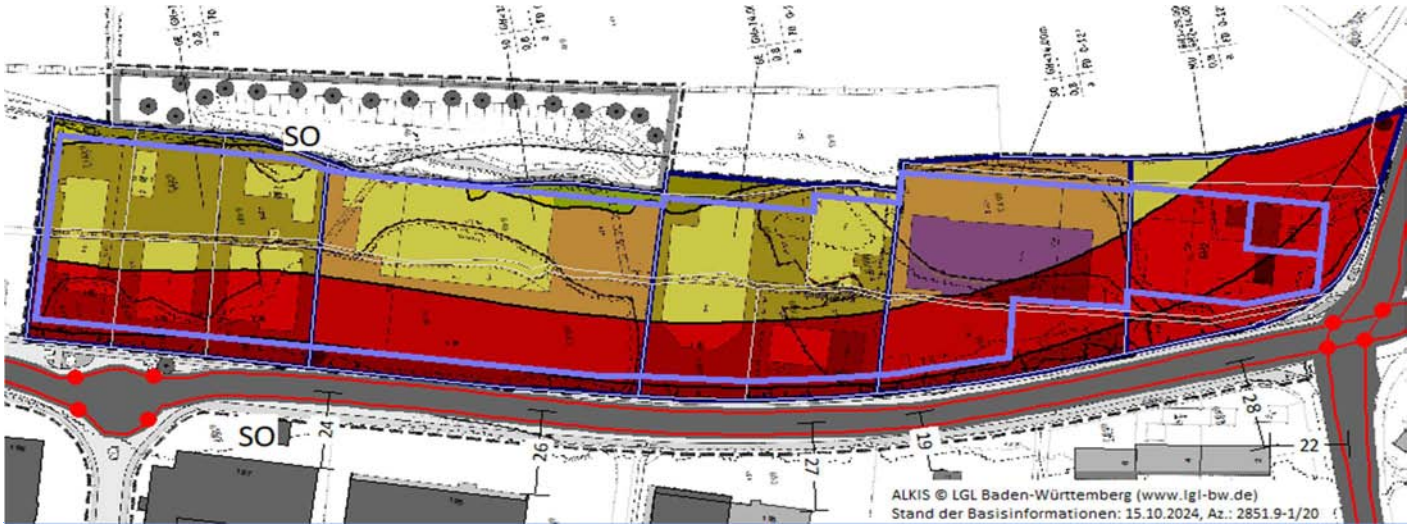
Anhang

A.1 Digitale Flurbilanz



SoundPLAN GmbH

Ingenieurbüro für
Softwareentwicklung
Lärmschutz
Umweltplanung



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Sulzbacher Straße 162 bis 180 in Backnang

Bericht Nr.: 23-GS-029

Datum: 05.06.2025

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Sulzbacher Straße 162 bis 180 in Backnang

Projekt Nr.: 23-GS-029

Datum: 5. Juni 2025

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Backnang
Stadtplanungsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Gert Braunstein
Qualitätssicherung: Dipl.-Ing. Marco Schlich

SoundPLAN GmbH
Etzwiesenberg 15 | 71522 Backnang
Tel.:+49 (0) 7191 / 9144 -0 | Fax:+49 (0) 7191 / 9144 -24
GF: Dipl.-Math. (FH) Michael Gille | Dipl.-Ing. (FH) Jochen Schaal
HRB Stuttgart 749021 | mail@soundplan.de | www.soundplan.de
Qualitätsmanagement zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUFGABENSTELLUNG 4

2 VORHANDENE UNTERLAGEN 4

3 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN UND RECHENVORSCHRIFTEN 5

3.1 Rechtliche Grundlagen – BauGB und BImSchG 5

3.2 DIN 18005 5

3.3 TA Lärm (Anlagenlärm) 6

4 LÄRMEMISSIONEN VON DER SULZBACHER STRAßE UND DEM KNOTENPUNKT SULZBACHER STRAßE / BERLINGER RING /DRESDNER RING 7

6 LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN 10

7 VORGESCHLAGENE FESTSETZUNG ZUM THEMA LÄRM 13

8 ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG 14

9 LITERATUR 15

1 Aufgabenstellung

Der Bereich Sulzbacher Straße 160 bis 182 stadtauswärts auf der rechten Seite soll mittels eines Bebauungsplans neu geordnet werden. Heute besteht dieses Areal aus Sondergebieten für Einzelhandel und Gewerbegebieten. Künftig soll im südlichen Bereich auf dem Grundstück 656/1 Wohnnutzung auf der Basis eines Urbanen Gebiets geschaffen werden. Die Sulzbacher Straße ist eine der Haupteinfallsstraßen Backnangs und erschließt den Stadtkern. Im südlichen Bereich trifft die Sulzbacher Straße auf den Berliner und Dresdner Ring, die beide vor allem die umliegenden dicht besiedelten Wohngebiete erschließen. Der Dresdner Ring verbindet darüber hinaus die östlich gelegenen Wohngebiete mit der Anschlussstelle Backnang West zur B 14 und zur B 329, den Zubringer zur Autobahn.

Mit der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Welche Anforderungen sind an die Gebäudefassaden zu stellen unterschieden nach Wohn- und Schlafnutzung und Büronutzung.
2. Welche Festsetzungen sollen im Bebauungsplan getroffen werden, um diese geplanten bzw. zum Teil auch vorhandenen Nutzungen zu ermöglichen?

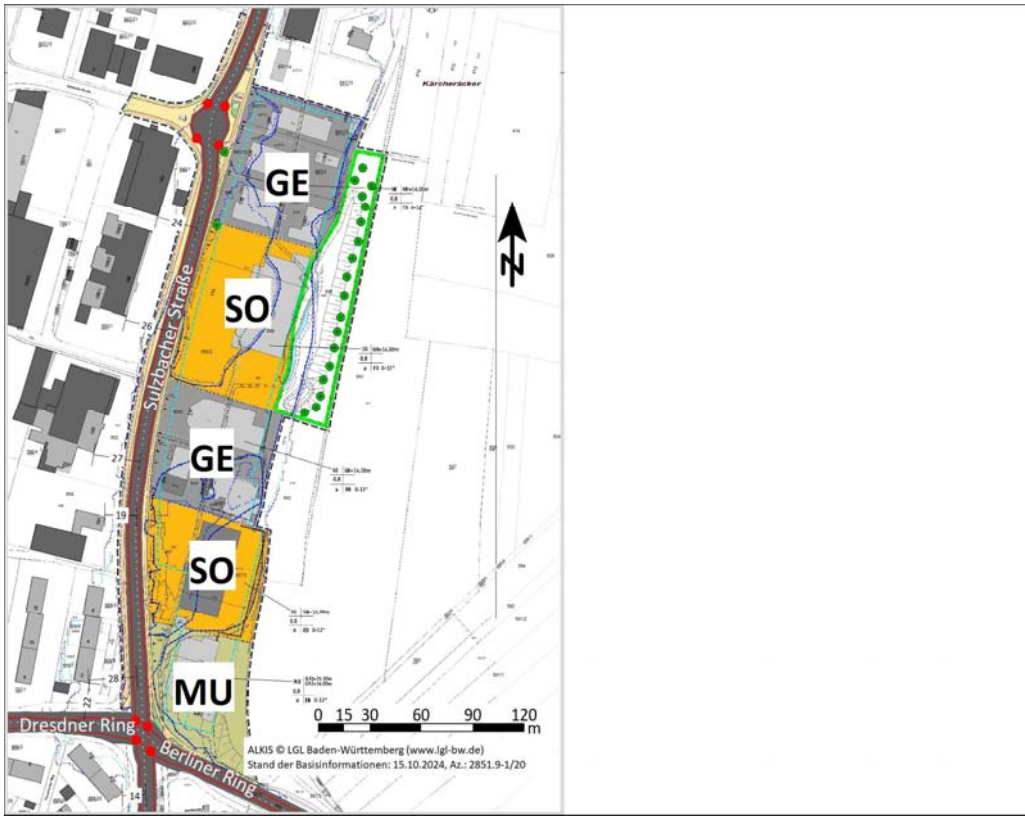


Abb. 1: Übersichtsplan

2 Vorhandene Unterlagen

1. Vorentwurf des Bebauungsplans (ohne Datum), von der Stadt Backnang am 14.05. zur Verfügung gestellt und textliche Festsetzungen mit Stand 14.05.
2. Verkehrsdaten zum Knotenpunkt Sulzbacher Straße / Dresdner Ring / Berliner Ring

- Knotenstrombelastungen aus dem Jahr 2017 (Abendspitze und 24-h-Block) von Brenner Bernard, Zähldatum 18.05.2017.
- Verkehrszählung zum Lärmaktionsplan Stufe 3 (Kfz/7Tage und SV/7Tage) an den Querschnitten Q12 Berliner Ring in Höhe Sulzbacher Straße, Q13 (Dresdner Ring in Höhe Sulzbacher Straße und Q22 Sulzbacher Straße nördlich Seehofweg, sowie Stromzählungen an einem Dienstag/Mittwoch und Donnerstag/Freitag mit feiner Unterteilung der Fahrzeugarten. Die Zählung Freitag/Samstag konnte nicht verwendet werden, da für den Berliner Ring keine Verkehrsdaten angezeigt wurden.
- Akustisches Rechenmodell und Geländemodell der Stadt Backnang aus dem Jahr 2009.

3 Beurteilungsgrundlagen und Rechenvorschriften

3.1 Rechtliche Grundlagen – BauGB und BImSchG

Gemäß §2 Baugesetzbuch (BauGB) [1] ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Belange des Naturschutzes angemessen berücksichtigen zu können. Es sollen erhebliche Umweltauswirkungen, soweit vorhersehbar, ermittelt und bewertet werden. Akustische Immissionen sind ein Teil dieser Umweltauswirkungen. Es gilt hier das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) [3].

Der Zweck des BImSchG ist es, *„Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“* (§1.1)

„Schädliche Umwelteinwirkungen“ sind definiert als *„Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“* (§3.1)

Für eine Beurteilung, ob die vorherrschenden Geräuscheinwirkungen als „schädlich“ einzustufen sind, gelten verschiedene weitergehende Richtlinien und Verordnungen. Diese sind u.a.:

- die DIN 18005 für die städtebauliche Planung [4]
- die 16.BImSchV für die Lärmvorsorge bei Straßenneubauten [5]
- die TA Lärm für die Genehmigung und den Betrieb von Anlagen [6]

3.2 DIN 18005

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung gibt die DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau [4].

In der DIN 18005, Beiblatt 1 sind schalltechnische Orientierungswerte für Geräuschimmissionen, die von Verkehrslärmquellen und Gewerbelärmquellen ausgehen, als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung angegeben:

Baugebiet nach BauNVO [2]	Verkehrslärm		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen	
	tags L_r in dB	nachts L_r in dB	tags L_r in dB	nachts L_r in dB
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenend-hausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55	45	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	55	45
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	60	40
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU	60	50	60	45
Kerngebiete (MK)	63	53	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete (SO) sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	45 bis 65	35 bis 65
Industriegebiete (GI)	-	-	-	-

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1

Hierbei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine strengen Grenzwerte darstellen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz aufzufassen und stellen ein städtebauliches Qualitätsziel dar, das nicht mit Schwellenwerten für gesundheitliche Beeinträchtigungen oder gesetzlichen Grenzwerten gleichzusetzen ist. Wenn konkurrierende städtebauliche Belange es erfordern, kann nach geltender Rechtsprechung für den Verkehrslärm eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bei sachgerechter städtebaulicher Begründung Akzeptanz finden.

3.3 TA Lärm (Anlagenlärm)

Die TA Lärm [6] dient zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von genehmigungsbedürftigen und nicht-genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie konkretisiert in vielen Dingen die Anforderungen der DIN 18005 [4]. Diese Vorschrift wird bei der Prüfung der Immissionen gewerblicher Anlagen im Bebauungsplanverfahren, bei der Genehmigung und bei Überwachungen im späteren Betrieb herangezogen. Diese Vorschrift ist bereits im Rahmen der

Bauleitplanung von sehr großer Bedeutung, da die Regelungen im Bebauungsplan nicht im Widerspruch zur späteren Betriebsgenehmigungen stehen dürfen.

Es sind folgende Immissionsrichtwerte an den Außenfassaden (50 cm vor geöffnetem Fenster) von Gebäuden einzuhalten:

Gebietsausweisung nach BauNVO [2]		**Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dB(A)**	
		Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	**Nacht** (lauteste Stunde zwischen 22:00 – 06:00 Uhr)
a)	Industriegebiete (GI)	70	70
b)	Gewerbegebiete (GE)	65	50
c)	Urbane Gebiete (MU)	63	45
d)	Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45
e)	Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
f)	Reine Wohngebiete (WR)	50	35
g)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Die Anforderungen der TA Lärm gelten für die Summe aller bestehenden bzw. zukünftigen Anlagen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

4 Lärmemissionen von der Sulzbacher Straße und dem Knotenpunkt Sulzbacher Straße / Berliner Ring / Dresdner Ring

Für das Bebauungsplangebiet wurden die Ergebnisse der siebentägigen Verkehrserhebung zum Lärmaktionsplan übernommen. Diese Zählung fand im Juni 2024 außerhalb von Feiertagen und Feiertagsbrücken statt. Es kann damit gerechnet werden, dass vor allem an Werktagen der mittlere Wert der Jahresganglinie deutlich überschritten wurde und die Ergebnisse somit auf der sicheren Seite liegen, selbst dann, wenn das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet künftig noch etwas ansteigen sollte.

Die sehr detailliert vorliegenden Fahrzeugarten aus den Strombelastungen des Knotenpunkts wurden in die Fahrzeugklassen Pkw (Pkw, Pkw-Hänger, Transporter), Lkw1 (Lkw, Bus), Lkw2 (Lkw mit Anhänger, Sattelschlepper) und Motorrad zusammengefasst und anschließend auf die Tagesdurchschnittswerte der siebentägigen Verkehrserhebung hochgerechnet, Für den nördlichen Ast der Sulzbacher Straße wurden die Hochrechnungsfaktoren der südlich gelegenen Zählstelle nördlich des Seehofwegs übernommen. Diese zusammengefassten Fahrzeugarten bildeten die Eingangsgrößen für die der Emissionsberechnung nach RLS-19 [8].

Straße	DTV	Pkw	Lkw1	Lkw2	Motor-räder	$L_{w't}$	$L_{w'n}$
Sulzbacher Str. Süd	9.532	95,4	3,45	0,21	0,91	79,1	71,3
Sulzbacher Str. Nord	9.108	96,7	2,13	0,29	0,86	78,8	71,0
Berliner Ring	8.463	96,5	2,49	0,40	0,66	78,5	70,7
Dresdner Ring	7238	96,8	2,05	0,25	0,84	77,8	70,0

Tabelle 3: Verkehrsstärken im Untersuchungsraum

DTV durchschnittlicher täglicher Verkehr eines Jahres

Pkw Pkw und Lieferwagen < 3,5 t

Lkw1 Lkw und Busse

Lkw2 Lkw mit Hänger und Sattelschlepper

$L_{w't}$, $L_{w'n}$ längenbezogener Schalleistungspegel in dB ohne Zuschläge für Steigung oder Gefälle

Die zulässigen Geschwindigkeiten betragen 50 km/h. Als Fahrbahnbelag wurde ein sma-8 (feinkörniger Splittmastixasphalt) angenommen. Immissionsorte in der Nähe des signalisierten Knotenpunkts Sulzbacher Straße / Berliner Ring / Dresdner Ring und des Kreisverkehrsplatzes Sulzbacher Straße / Gaildorfer Straße wurden entsprechend den Vorgaben der RLS-19 mit Zuschlägen versehen.

5 Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung

Die Ausbreitungsberechnung erfolgte EDV-gestützt mit dem Programm SoundPLAN Version 9.1 auf der Basis der ISO 9613-2 [8] und der RLS-19 [7]

Das verwendete Programm zur Schallimmissionsprognose, **SoundPLANnoise 9.1**, wurde auf Konformität hinsichtlich der korrekten Implementierung der Berechnungsverfahren nach **ISO 9613-2:1996 / DIN ISO 9613-2:1999 [8]** und **RLS-19** [7] geprüft. Die Prüfung erfolgte gemäß den Vorgaben der **DIN 45687:2006** [9] bzw. **ISO 17534-1:2015** [10] und umfasste die Berechnung von Testaufgaben gemäß **ISO/TR 17534-3:2015 [11] und RLS-19**.

Die Konformitätsprüfung wurde von einer unabhängigen Prüfstelle im Auftrag des **„Verbandes zur Förderung der Qualitätssicherung von Software zur Berechnung von Schall e.V.“** (https://a-qns.de/) durchgeführt.

5.1 Lärmkarten Verkehrslärm

Die nachfolgend dargestellten Lärmkarten zeigen die Lärmsituation in den Höhen 6 m, 12 m und im südlichen Urbanen Gebiet zusätzlich 18 und 24 m über Gelände.

Da sich die überbaubare Fläche sehr stark vom heute existierenden Gebäudebestand unterscheidet, blieben die heutigen Gebäude unberücksichtigt. Die Lärmkarten zeigen daher die Lärmsituation bei freier Schallausbreitung auf dem Bebauungsplangebiet. Reflexionen von Gebäuden auf der anderen Straßenseite wurden in der Berechnung berücksichtigt.

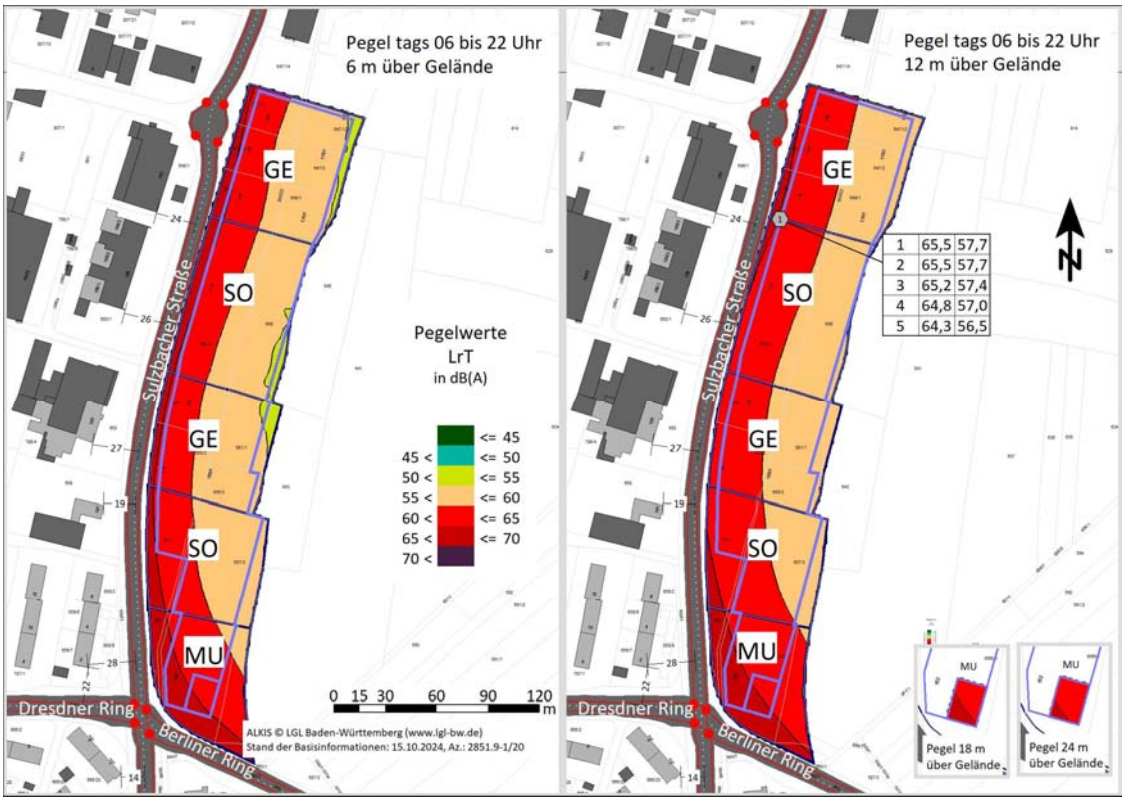


Abb. 2: Lärmpegel tags

Wir gehen davon aus, dass für die beiden Sondergebiete die gleichen Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden wie bei Gewerbegebieten. In beiden Fällen liegt der Orientierungswert der DIN 18005 bei 65 dB(A). Dieser Wert rückt an die Baugrenzen heran, bzw. überschreitet diese südlich des Kreisverkehrsplatzes minimal.

Die rechte Darstellung zeigt einen Immissionsort unmittelbar an der Baugrenze mit den Stockwerken 1 bis 5 jeweils 2,8 m hoch und die Pegel tags (mittlere Spalte) und nachts (rechte Spalte). In den Höhen 11 bis 14 m wird der Richtwert eingehalten, darunter geringfügig überschritten.

Die rechte Darstellung zeigt zwei kleine Abbildungen mit den Pegelwerten im Baufenster des Urbanen Gebiets in dem eine Gebäudehöhe bis 25 m zugelassen ist. Nach oben hin gehen die Pegel etwas zurück, am ungünstigsten ist das Höhenniveau von 12 m über Gelände. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) ist deutlich überschritten auch in den oberen Geschossen.

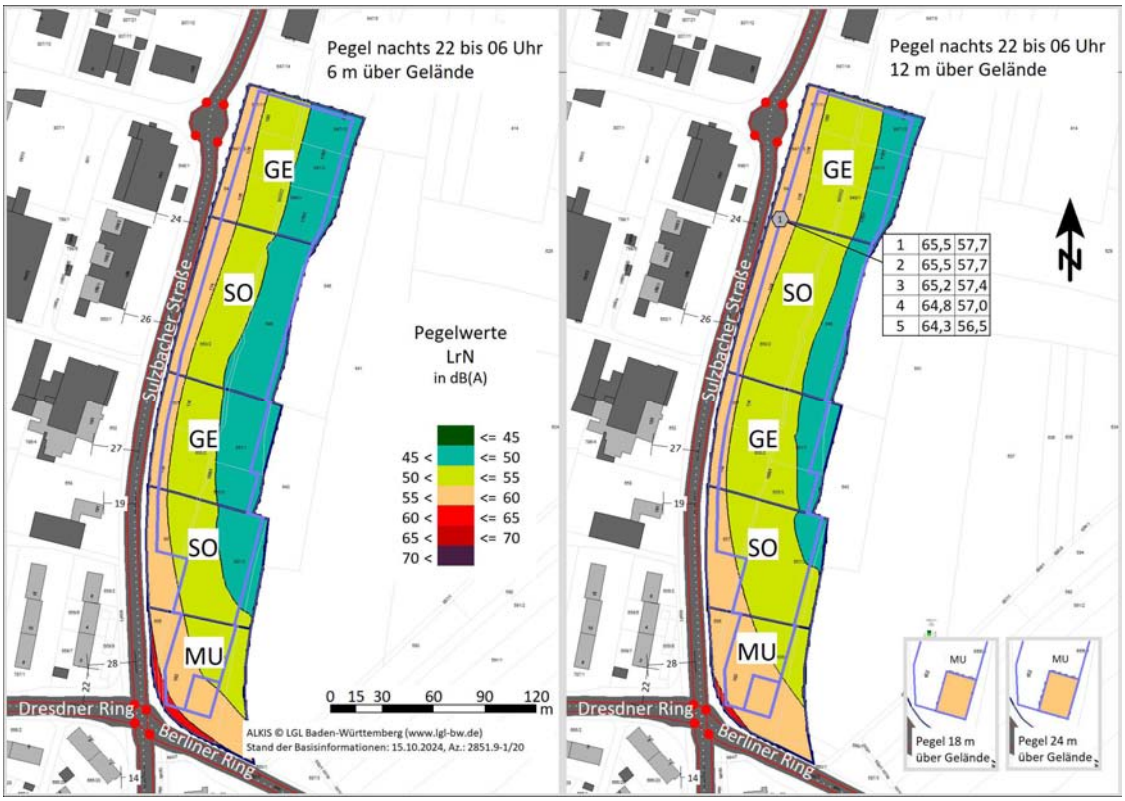


Abb. 3: Lärmpegel nachts

Im Zeitbereich nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) in weiten Teilen des Bebauungsplangebiets überschritten. Für Schlafräume werden deshalb Schallschutzmaßnahmen notwendig.

5.2 Lärm von Gewerbeanlagen

Anlagengeräusche gewerblicher Anlagen werden nach TA Lärm beurteilt. Die Betriebe, die sich heute im Gebiet befinden oder in das Gebiet einwirken (Einzelhandel, Discounter, Kfz-Technik, Heizung und Klimatechnik, Edelstahlreiniger, TÜV) sind nur im Zeitbereich tags geöffnet. Lediglich zwei Restaurants auf der Westseite der Sulzbacher Straße schließen nach 22 Uhr. Zum heutigen Zeitpunkt werden keine Konflikte mit den Richtwerten der TA Lärm gesehen. Von Betrieben, die sich neu in dem Gebiet ansiedeln, wird erwartet, dass sie den Nachweis erbringen, die Regelungen der TA Lärm einzuhalten.

Im Gebiet befinden sich weiterhin vereinzelt Wohnungen der Betriebsinhaber. Auch im jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans werden diese nicht ausgeschlossen. Ein Heranrücken von Wohnbebauung an gewerbliche Nutzung außerhalb des Bebauungsplangebiets ist nicht gegeben.

6 Lärmschutzmaßnahmen

6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Wie aus Abschnitt 5.1 hervorgeht, werden Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Urbanen Gebiets nur für Schlafräume benötigt, sieht man einmal von der geringfügigen Überschreitung des Orientierungswerts tags der DIN 18005 in einem Streifen 8 m östlich der westlichen Grenze des Bebauungsplans ab. Heute vorhandene Gebäude sind davon nicht betroffen.

Für Schlafräume scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise Wände entlang der Sulzbacher Straße wegen der Innerortslage mit den zahlreichen Zufahrten in das Gebiet aus. Der hohe Gebäudeteil des urbanen Gebiets könnte ohnehin nicht aktiv geschützt werden.

Lärmempfindliche Nutzungen wie beispielsweise Büroräume oder Wohnungen von Betriebsinhabern können dennoch oftmals durch vorgelagerte lärmunempfindliche Gebäude ganz oder teilweise geschützt werden. Wie der nachfolgende Ausschnitt einer Darstellung in der DIN 18005 zeigt, lässt sich beim Gebäude auf der linken Straßenseite in den oberen Stockwerken Schallschutz dadurch erreichen, dass die empfindlichen Gebäudeteile terrassenförmig von der Straße abgerückt werden und die vorgelagerten Terrassen durch geschlossene Balkonbrüstungen zusätzlich abgeschirmt werden.

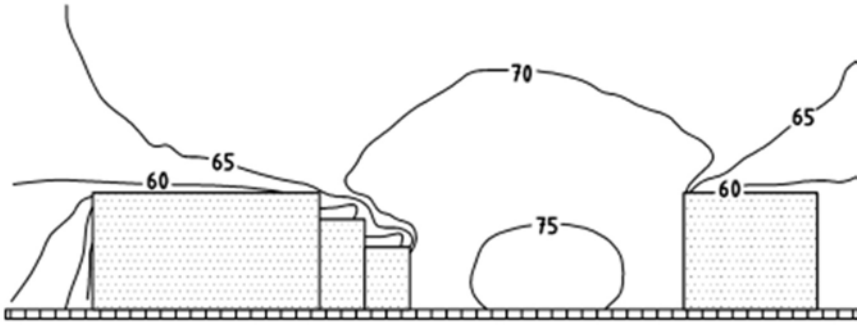


Abb. 4: Ausschnitt aus Bild 7 der DIN 18005:2023-07

6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind im urbanen Gebiet tags und nachts und in den übrigen Gebieten nachts überschritten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus der aufsummierten Geräuscheinwirkung durch Verkehr und Anlagenlärm und einem Zuschlag von 3 dB. Beim Anlagenlärm wird nach DIN 4109 im Normalfall der zulässige Pegel im Zeitbereich tags berücksichtigt, bzw. der zulässige Richtwert der jeweiligen Gebietsnutzung.

Vorgehen bei der Bestimmung der Mindestschalldämmung nach DIN 4109-01 2018-01 [12] (Gleichung 6):

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (Gleichung 6 der DIN 4109):

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist: $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches bzw. 30 km/h für Aufenthaltsräume in Wohnungen

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Der L_a kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm überschritten sind, unterschieden in Räume, die nur am Tage genutzt werden und Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer). Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden aus den Lärmkarten in den verschiedenen Höhenlagen abgeleitet. Zu diesen Pegelwerten wurden jeweils die nach TA Lärm zulässigen Pegel des Anlagenlärms hinzuaddiert sowie ein Summand von 3 dB tags und nachts 13 dB. Die Farben entsprechen 2 dB - Schritten. Die Flächen wurden noch einmal durch weiße Linien unterteilt, sodass damit eine Auflösung in dB-Schritten erreicht wird.

Es zeigte sich weiterhin, dass in diesem Bereich grundsätzlich der Nachpegel für den L_a maßgebend ist. Aufenthaltsräume, deren Nutzung nicht eindeutig feststeht, sollten grundsätzlich entsprechend Abbildung 6 ausgelegt werden.

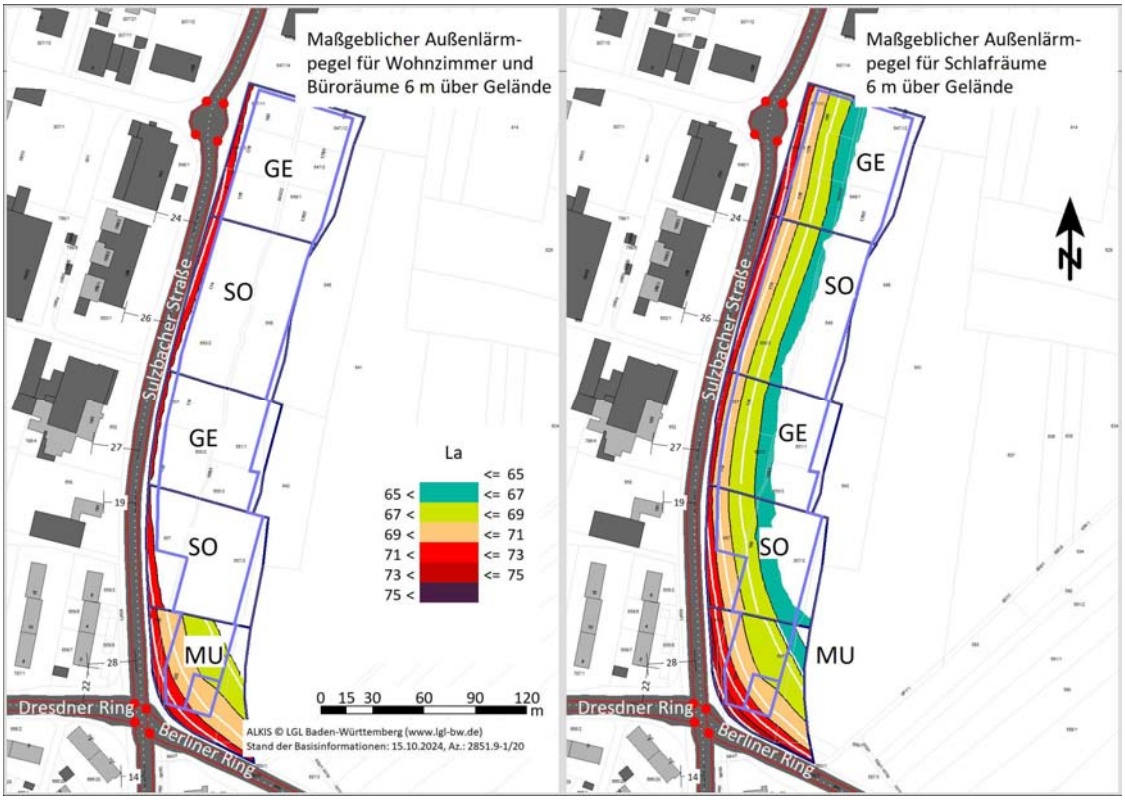


Abb. 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Wohn- und Büroräume

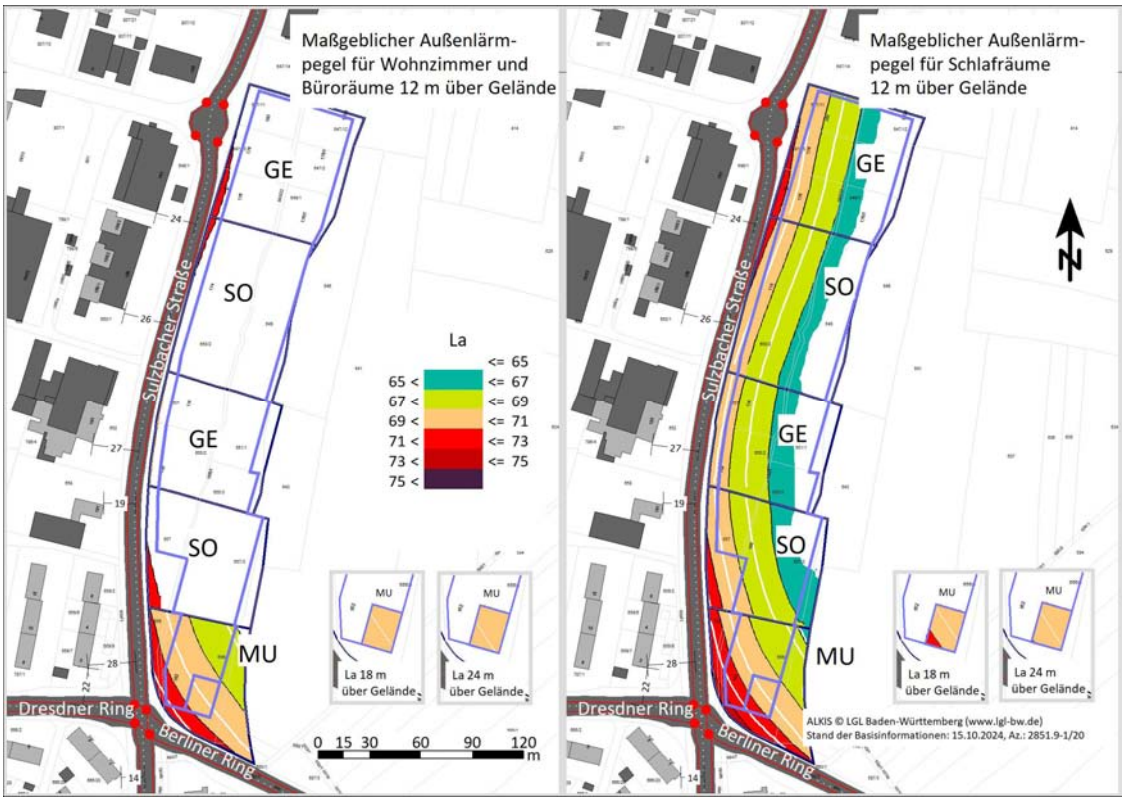


Abb. 6: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Schlafräume

7 Vorgeschlagene Festsetzung zum Thema Lärm

Für den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

In der überbaubaren Fläche mit einem Orientierungswert nach DIN 18005 von 65 dB(A) und mehr in den Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie 63 dB(A) im Urbanen Gebiet sind schutzwürdige Räume nach DIN 4109 (z.B. Büro- und Seminarräume und Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen dienen) nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2018 erfüllen.

In der überbaubaren Fläche mit einem Orientierungswert nach DIN 18005 von 50 dB(A) und mehr in den Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie 45 dB(A) im Urbanen Gebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2018 erfüllen.

Die in den Abbildungen 5 und 6 dargestellten Pegel gelten für Gebäudeseiten, die eine Sichtverbindung zur Sulzbacher Straße oder dem Berliner Ring aufweisen. An Seitenfronten kann der Pegel um 2 dB abgemindert werden. Für Gebäuderückseiten ohne jegliche Sichtverbindung zur Sulzbacher Straße oder zum Berliner Ring entstehen keine Anforderungen. Keine Anforderungen werden an lärmunempfindliche Nutzungen wie Lagerflächen Produktionsräume und andere lärmunempfindlichen Nutzungen gestellt.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

8 Zusammenfassung und Empfehlung

Die schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet „Sulzbacher Straße 160 bis 182“ kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Das gesamte Gebiet ist vom Verkehrslärm der Sulzbacher Straße betroffen. Allerdings ist zu erwarten, dass die vorwiegend gewerbliche Nutzung relativ lärmunempfindlich ist.
- Dies gilt allerdings nicht für das im Süden geplante Urbane Gebiet, das zudem noch unmittelbar am signalisierten Knotenpunkt Sulzbacher Straße / Dresdner Ring / Berliner Ring liegt. Dort sind für ein eventuell geplantes Wohngebäude umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Wohnungen von Betriebsinhabern sind auch in den anderen Gebieten nicht ausgeschlossen. Zum Schutz von Schlafräumen sind auch dort je nach Lage in den Gebieten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bereiche gehen aus den Abbildungen 5 und 6 hervor.
- Von den heutigen Betrieben im Bebauungsplangebiet und in der Nachbarschaft sind keine Lärm-Konflikte zu erwarten. Von Betrieben, die sich künftig im Bebauungsplangebiet ansiedeln ist ggf. ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, dass diese die Anforderungen der TA-Lärm erfüllen.

9 Literatur

[1] Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960, zuletzt geändert am 20 Dezember 2023 2021

[2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 geändert worden ist

[3] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), letzte Neufassung vom 26. September 2002, zuletzt geändert am 03 Juli 2024

[4] DIN 18005:2023-07 Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

[5] 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verkehrslärmschutzverordnung - (16. BImSchV), vom 12. Juni 1990, Bundesgesetzblatt Nr. 27/1990, letzte Änderung vom 04. November 2020

[6] 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm, Ausgabe 26.08.1998, letzte Änderung 1. Juni 2017

[7] RLS-19 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019

[8] DIN ISO 9613-2:2024-01 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung - Teil 2: Verfahren der Genauigkeitsklasse 2 (Ingenieurverfahren) für die Vorhersage der Schalldruckpegel im Freien

[9] DIN 45687:2006 DE: Akustik - Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmission im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen

[10] ISO 17534-1:2015-05 Akustik - Software für die Berechnung von Schall im Freien - Teil 1: Qualitätsanforderungen und Qualitätssicherung

[11] ISO/TR 17534-3:2015 Acoustics - Software for the calculation of sound outdoors - Part 3: Recommendations for quality assured implementation of ISO 9613-2 in software according to ISO 17534-1

[12] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Fassungen 20218-01

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Backnang, Sulzbacher Straße 164 – 166

AUFTRAGGEBER: Stadt Backnang

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg , den 22.08.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die genderkonforme Schriftform. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Titelbild: GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel. 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen 4

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen 4

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel 6

4. Vorhabenbeschreibung 9

II. Konzentrationsgebot 10

1. Makrostandort Backnang 10

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben 11

III. Integrationsgebot 15

1. Mikrostandort Sulzbacher Straße 164 – 166 15

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben 18

3. Bewertung des Integrationsgebotes 20

IV. Kongruenzgebot 21

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale 21

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 22

3. Umsatzprognose 24

4. Kongruenzgebot 25

5. Bewertung des Kongruenzgebotes 25

V. Beeinträchtigungsverbot 26

1. Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet 26

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes 27

3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen 31

3.1 Methodik 31

3.2 Umsatzumlenkungen 31

3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen 32

4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung 34

VI. Agglomerationsregelung 37

VII. Zusammenfassung 39

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Im Juni 2024 erteilte die Stadtverwaltung Backnang der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Backnang. Die Planungen sehen vor, am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 einen Lebensmittelmarkt der Fa. tegut zu errichten. Für den Supermarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² vorgesehen. Der Standort soll nach Möglichkeit mehrgeschossig entwickelt werden, d. h. Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und weitere Nutzungen in einem oder mehreren Obergeschossen (allerdings kein Einzelhandel in den Obergeschossen).

Mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² überschreitet der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Backnang und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung des Rechtsrahmens
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Backnang sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes an der Sulzbacher Straße 164 – 166
- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Stadt Backnang und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Stuttgart 2009
    - Konzentrationsgebot
    - Integrationsgebot
    - Kongruenzgebot
    - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Backnang und im Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern), auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung[1] aus:

> *„1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
>
> *3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
>
> *sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*
>
> *Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.[2]
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

---

[1] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. IS. 176) m. W. v. 07.07.2023.

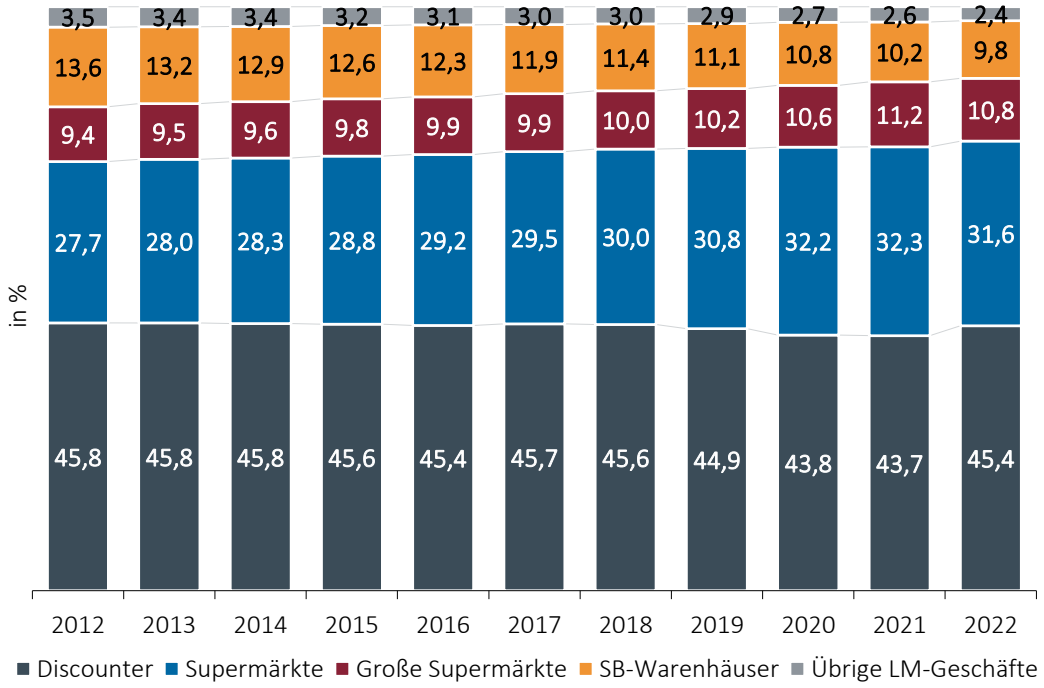
[2] Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, gingen die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte zurück. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern war zwischen 2019 und 2021 leicht rückläufig. Im Jahr 2022 konnten sie jedoch ihren Marktanteil wieder leicht erhöhen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2024

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Begriffserklärung, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[3]

[3] Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[4] anbietet.

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft ist einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[5] führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Lebensmittelvollsortimenter sprechen mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an als Discounter. So werden z. B. Artikelzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Aktionswaren aus dem Nonfood-Bereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung

4 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

5 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

des Nonfood-Bereichs ausdrückt. Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Damit bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare", niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 826 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.120 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.310 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.592	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.877	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware", zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer **Flächenausweitung** der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigen Flächenbedarf sind **neue Anforderungen** an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik und eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive Ausweitung der Sortimente mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (normal, Familien-, Singlegrößen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezialbenmittel).

Bei dem am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 **projektierten Lebensmittelmarkt der Fa. tegut** handelt es sich um den **Betriebstyp „Supermarkt“**. 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 %.**

4. Vorhabenbeschreibung

In der Stadt Backnang bestehen Planungen zur Umgestaltung des an der Sulzbacher Straße 164 – 166 gelegenen Areals. Die auf dem Grundstück befindliche Immobilie ist sanierungsbedürftig. Zudem ist der derzeitige Zweckbau ist nicht mehr zeitgemäß und erfüllt die städtebaulichen Anforderungen an einen repräsentativen Stadteingang nicht. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadtverwaltung Backnang eine Neugestaltung des Areals, deren Ziel die Aufwertung des nördlichen Eingangsbereiches zur Innenstadt ist.

Im Rahmen der Neugestaltung soll am Standort ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet werden in dessen Erdgeschosszone ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. tegut mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² untergebracht werden soll. In den Obergeschossen sind andere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zum aktuellen Planungsstand liegen hierzu sowie zur Gestaltung des Gebäudes und zur Zufahrtssituation noch keine detaillierten Planungen vor.

Bislang wurde der Standort ebenfalls bereits durch eine Einzelhandelsnutzung belegt. Derzeit steht das Gebäude allerdings leer.

Im Umfeld des Projektstandortes befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe. In einem Umkreis von max. 150 m sind ein Kik Textilfachmarkt, ein Lidl Lebensmitteldiscounter sowie ein Deichmann Schuhfachmarkt ansässig. Aufgrund der räumlichen Nähe ist davon auszugehen, dass zwischen diesen Betrieben und dem geplanten tegut-Markt ein räumlich-funktionaler Zusammenhang bestehen wird. Vor diesem Hintergrund wird der geplante Lebensmittelmarkt eine Einzelhandelsagglomeration bilden (vgl. Kapitel VI)[6].

[6] vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Backnang

Die Stadt Backnang (Rems-Murr-Kreis) ist in der Landes- und Regionalplanung als **Mittelzentrum** in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen (vgl. Karte 1). Im Jahr 2023 lebten in Backnang ca. **38.180 Einwohner**[7]. Seit 2013 konnte die Stadt einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung um 9,1 % verzeichnen. Damit hat sich die Bevölkerung in Backnang deutlich positiver als im Rems-Murr-Kreis (2013 – 2023: + 5,7 %) entwickelt. Bis 2035 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg von einem weiteren leichten Bevölkerungszuwachs (+ 2,4 %) aus.[8]

Das **Siedlungsgebiet** von Backnang erstreckt sich auf die Kernstadt und die fünf Stadtteile Heiningen, Maubach, Steinbach, Strümpfelbach und Waldrems. Mit rd. 77 % der Wohnbevölkerung liegt der Einwohnerschwerpunkt in der Kernstadt.[9] Die übrigen Stadtteile liegen räumlich z. T. stark von der Kernstadt abgesetzt. Die Siedlungsstruktur der Stadt wird auch durch die topografische Situation im Murrtal bestimmt. Die Murr wirkt als natürliche Barriere zwischen dem nördlichen und südlichen Kernstadtbereich. Die Altstadt fügt sich in den sog. „Murrbogen“ ein.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Backnang ist insgesamt noch als gut zu bewerten; die Stadt liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 14 (Schwäbisch Hall – Waiblingen – Stuttgart), welche westlich der Kernstadt verläuft. Über Kreis- und Landesstraßen ist die Autobahn A 81 (Stuttgart- Würzburg) in einer Distanz von ca. 16 km zu erreichen. Auch mit dem ÖPNV ist für Backnang eine gute Erreichbarkeit festzustellen. Backnang verfügt über eine Anbindung an das Regionalbahn- und S-Bahn-Netz der Region Stuttgart.

Im Jahr 2023 waren in Backnang ca. 14.430 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, davon ca. 33 % im produzierenden Gewerbe, ca. 21 % in Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie ca. 45 % in den sonstigen Dienstleistungen. Im Vergleich zum Rems-Murr-Kreis sind in der Stadt überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Bereich der sonstigen Dienstleistungen tätig (Rems-Murr-Kreis: 38 % produzierendes Gewerbe, 20 % Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 41 % sonstige Dienstleistungen). Für die Stadt Backnang ist ein negativer Pendlersaldo festzuhalten. 9.822 Berufseinpendlern stehen 11.362 Berufsauspendler gegenüber.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Backnang wird im Wesentlichen durch folgende Lagen charakterisiert (vgl. Karte 2):

- Die Innenstadt von Backnang erstreckt sich im Süden bis zur Oberen Bahnhofstraße, im Westen bis zu Friedrichstraße, im Norden bis zur Talstraße und zur Gartenstraße. Sie umfasst auch den südlichen Teil der Sulzbacher Straße. Die innerstädtische Haupteinkaufslage umfasst im Wesentlichen die Marktstraße und die Gerberstraße sowie die als Fußgängerzone ausgewiesenen Teilbereiche dazwischen und weist einen nahezu durchgängigen Geschäftsbesatz auf. Insgesamt existiert hier ein breiter Branchenmix mit deutlichem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, wobei lokale und kleinflächig strukturierte Anbieter dominieren.

7 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2023.

8 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung; Basis: 2020, obere Variante; Prognosezeitraum 2023 – 2035; GMA-Berechnungen 2024.

9 Kernstadt inkl. Sachsenweiler; Quelle: Stadt Backnang, Stand: 31.03.2023.

- Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich in den dezentralen und vorrangig autokundenorientierten Einkaufslagen in den Gewerbegebieten im nördlichen Teil der Kernstadt (Sulzbacher Straße) und im südlichen Teil der Kernstadt (Weissacher Straße / Industriestraße). Hier haben sich eine Reihe großflächiger Betriebe angesiedelt (z. B. Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäuser, Bekleidungs- und Schuhfachmärkte, Elektrofachmarkt, Möbel- / Einrichtungsanbieter, Bau- und Heimwerkerfachmärkte). Als weitere dezentrale Lage ist der Standort des Opti-Einrichtungshauses im Stadtteil Waldrems anzuführen.
- Nahversorgungslagen sind in Backnang nur unterdurchschnittlich ausgeprägt. In den Stadtteilen von Backnang gibt es heute lediglich einen rudimentären Einzelhandelsbesatz, der sich weitgehend auf Bäckereien oder Kleinbetriebe beschränkt.
- Im Hinblick auf das **nördliche Stadtgebiet** von Backnang, ist festzustellen, dass hier in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung mit Lidl und Norma nur zwei Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind.[10] Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt in diesem Gebiet mit einem Wert von ca. 218 m² VK / 1.000 EW deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (ca. 450 m² VK / 1.000 EW[11]).[12] Zudem sind hier auch qualitative Defizite in der Versorgungsstruktur festzustellen, da das Angebot einseitig auf das Lebensmitteldiscountsegment ausgerichtet ist. Ein Vollsortimenter mit einem breiten und tiefen Angebotsspektrum und einer Frischetheke ist nicht vorhanden (vgl. auch Ausführungen in Kapitel V.1).

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Stadt Backnang unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. In diesem Zusammenhang ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

> *3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

---

10 Der Projektstandort des Vorhabens befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Backnang an der Sulzbacher Straße.

11 Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlichen den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. kleinere Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsflächen erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 450 m² VK / 1.000 EW festhalten.

12 Der Projektstandort befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet an der Sulzbacher Straße. Grundlage für die Berechnung der Verkaufsflächenausstattung bildet die Zone I des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes und die dort ansässigen Lebensmittelmärkte.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Auch im Regionalplan Stuttgart[13] und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg[14] wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Ergänzend führt der Regionalplan Stuttgart im Hinblick auf Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) folgendes aus:

(4) Einzelhandelsprojekte, 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, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. 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.

In der Begründung des Plansatzes wird die Gültigkeit des Plansatzes explizit auch auf die Stadtteile der Zentralen Orte ausgedehnt. Hierin heißt es:

„Dies gilt ebenso in Bezug auf die wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtteilen der Unter- und Mittelzentren sowie dem Oberzentrum."[15]

Basierend auf den vorstehenden Ausführungen kann das Vorhaben hinsichtlich des **Konzentrationsgebotes** wie folgt bewerten:

- Der geplante tegut-Markt kann eindeutig als Betrieb der Grundversorgung eingestuft werden kann (vgl. Kapitel I. 3).
- Im nördlichen Stadtgebiet von Backnang sind sowohl in quantitativer Hinsicht (unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) als auch in qualitativer Hinsicht (einseitige Ausrichtung auf das Lebensmitteldiscountsegment) Defizite in der Versorgungsstruktur festzustellen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Projektstandort könnte die Grundversorgung in diesem Teilbereich der Kernstadt deutlich verbessert werden.
- Die Analyse der Umsatzumverteilungswirkungen (vgl. Kapitel V. 3.) zeigt, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Wirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung in Backnang und in den Kommunen im Umland ausgehen.

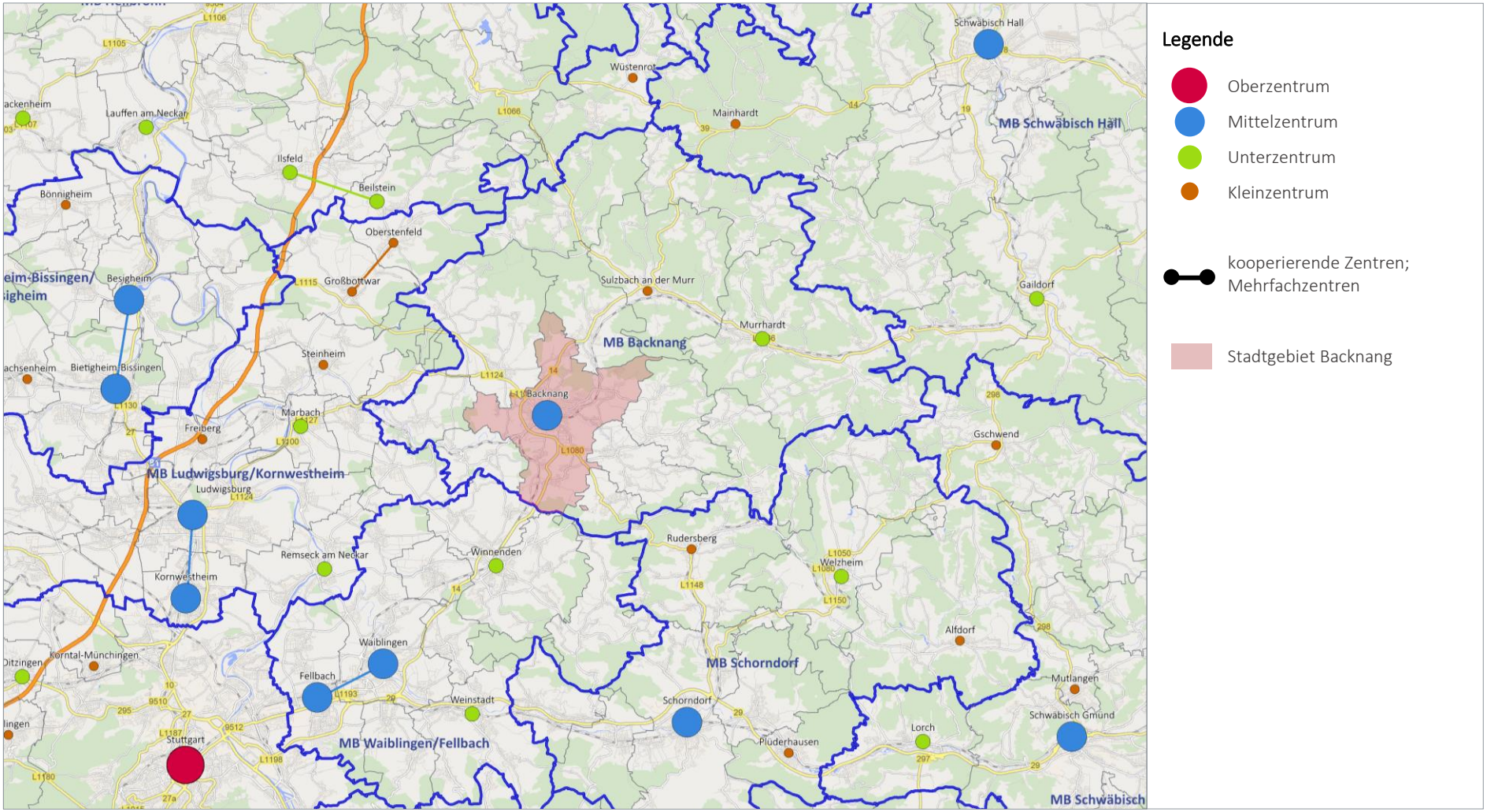
Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Backnang erfüllt.

13 Quelle: Regionalplan Stuttgart, Kapitel 2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.

14 Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

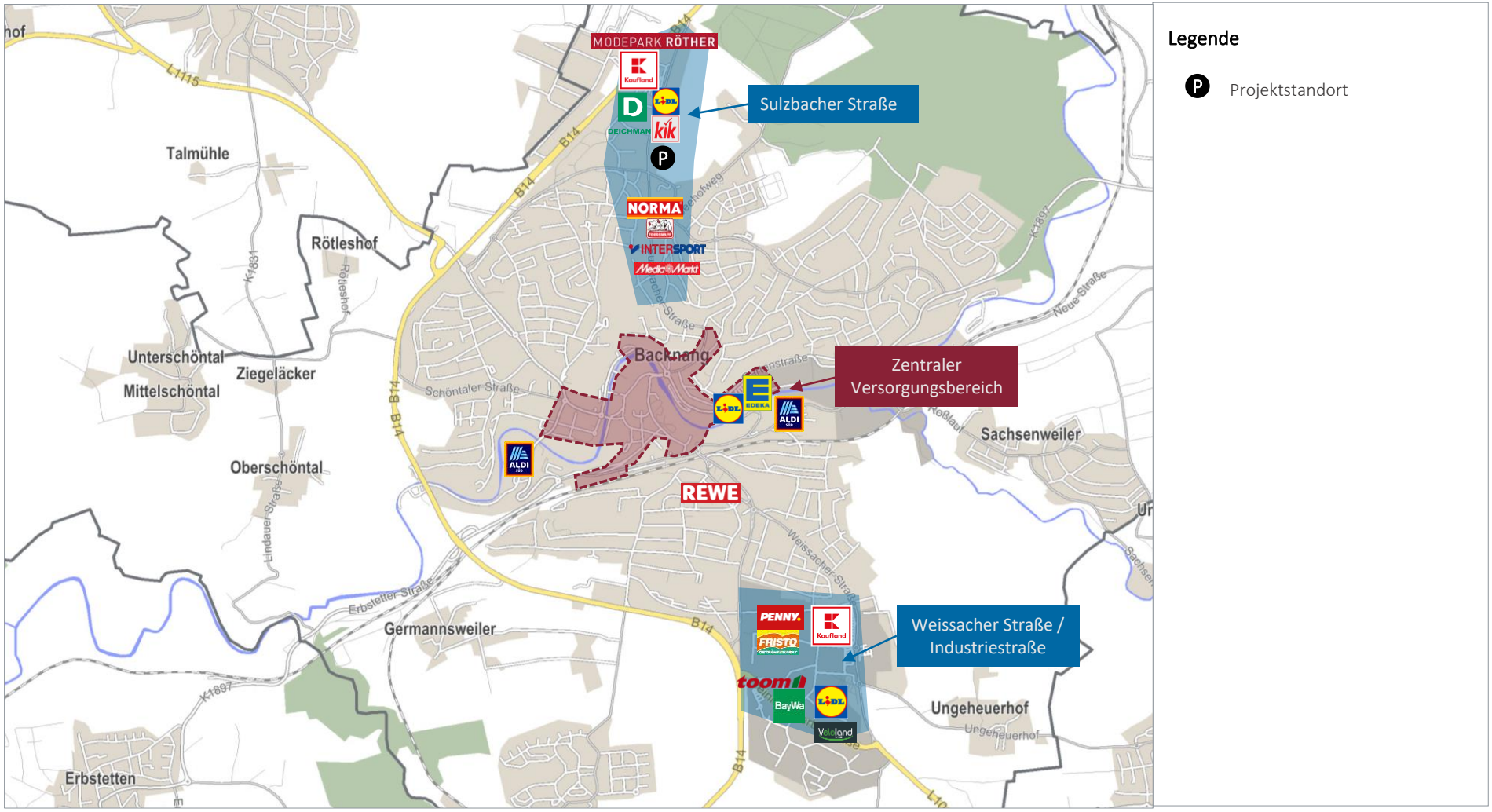
15 Vgl. Regionalplan Stuttgart, Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.2

Karte 1: Lage der Stadt Backnang und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in Backnang



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort Sulzbacher Straße 164 – 166

Der **Projektstandort** befindet sich im Norden der Backnanger Kernstadt im Bereich der Sulzbacher Straße 164 – 166 (vgl. Karte 3). Das Areal wird im Norden und Süden jeweils von einem Gewerbebetrieb begrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an die Sulzbacher Straße und im Osten an eine landwirtschaftliche Fläche. An dem Standort befindet sich derzeit eine eingeschossige Handelsimmobilie, in der zuletzt kurzzeitig ein Markt der Fa. Woolworth untergebracht war. Die Distanz zur Backnanger Innenstadt (Kreuzungsbereich Sulzbacher Straße / Burgberg) beträgt ca. 1.200 m (Luftlinie).

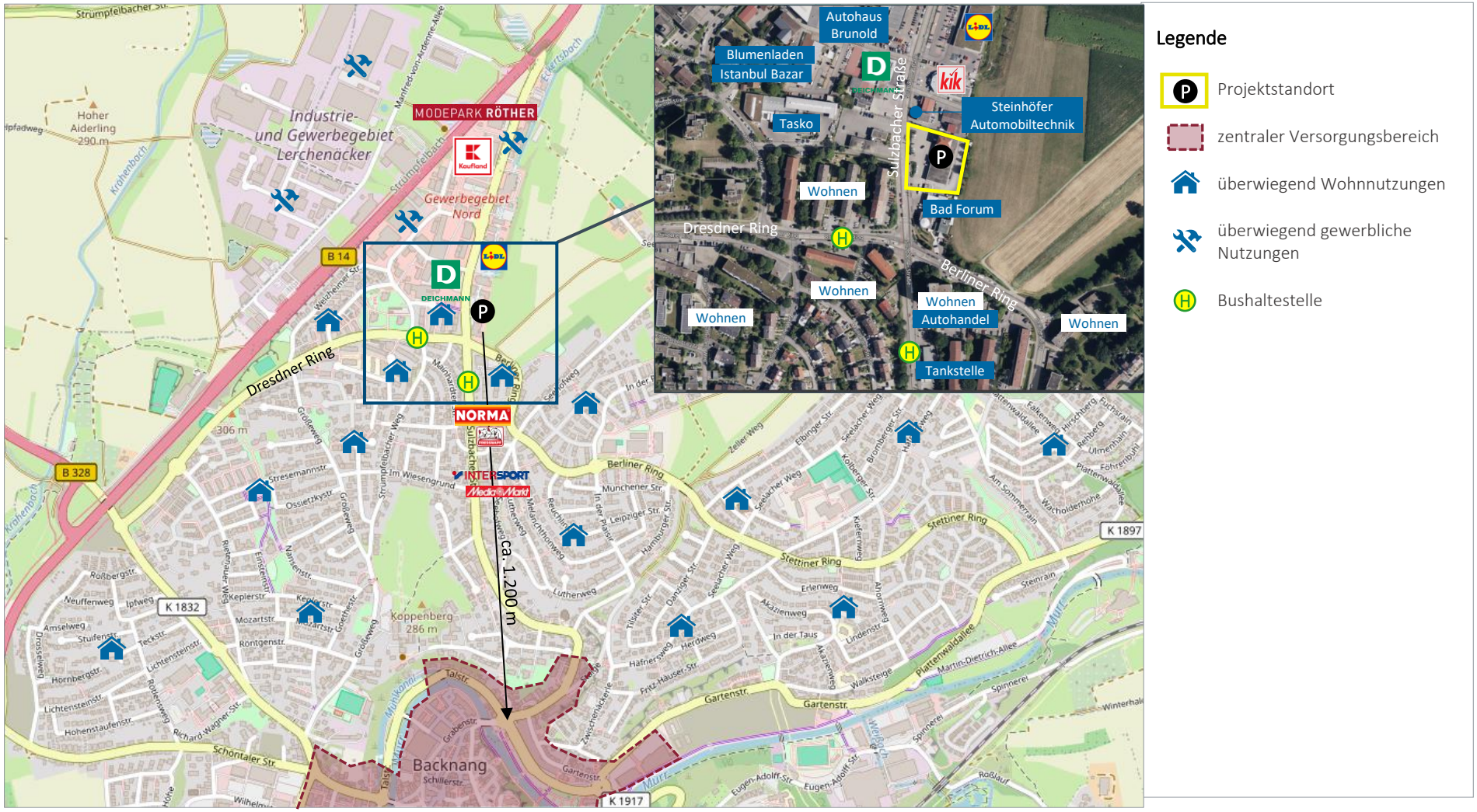
Das **Standortumfeld** wird durch verschiedene Nutzungen geprägt. In nördlicher Richtung schließen sich gewerbliche Nutzungen (u. a. Fa. Steinhöfer Automobiltechnik, Baumaschinenhandel, KiK, Lidl) an. Östlich des Projektstandortes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden grenzt ein weiterer Gewerbebetrieb (Bad Forum – Adolf Wurst GmbH) an den Standort an. Der Bereich südlich dieses Betriebes wird durch Mehrfamilienhäuser und einzelne kleinere Gewerbebetriebe, welche sich direkt an der Sulzbacher Straße befinden (Autohandel, Tankstelle), geprägt. Westlich des Projektareas sind im Kreuzungsbereich Sulzbacher Straße / Dresdner Straße weitere Wohngebäude, überwiegend in verdichteter Bauweise, vorhanden. Das Wohngebiet erstreckt sich weiter entlang des Dresdner Rings. Im Bereich des Projektstandortes dominieren im weiteren Verlauf an der Westseite der Sulzbacher Straße gewerbliche Nutzungen (z. B. Koffershop Tasko, Deichmann, Istanbul Bazar, Autohaus Brunold).

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist über straßenbegleitende Gehwege an der Sulzbacher Straße gegeben. Überquerungsmöglichkeiten am Berliner Ring, am Dresdner Ring sowie an der Sulzbacher Straße auf Höhe des Bad Forums, stellen die Erreichbarkeit des Projektareals aus den umliegenden Wohnquartieren sicher. Entlang der Sulzbacher Straße ist auch ein **Radweg** vorhanden. An den **ÖPNV** ist der Vorhabenstandort über die Bushaltestelle „Backnang Fornsbacher Weg“ angebunden, die sich ca. 130 m (Fußweg) südwestlich des Standortes befindet. Die Bushaltestelle „Berliner Ring“ ist ca. 190 m südlich, an der Sulzbacher Straße, situiert.

Mit dem **Pkw** kann das Projektareal aus südlicher und nördlicher Richtung über die Sulzbacher Straße und die dort vorhandene Zufahrt angefahren werden. Der Dresdner Ring und der Berliner Ring stellen eine Anbindung der beiden westlich und östlich der Sulzbacher Straße 164 – 166 situierten Wohngebiete sicher. Die Straßen fungieren als Haupterschließungsstraßen der beiden Wohnquartiere.

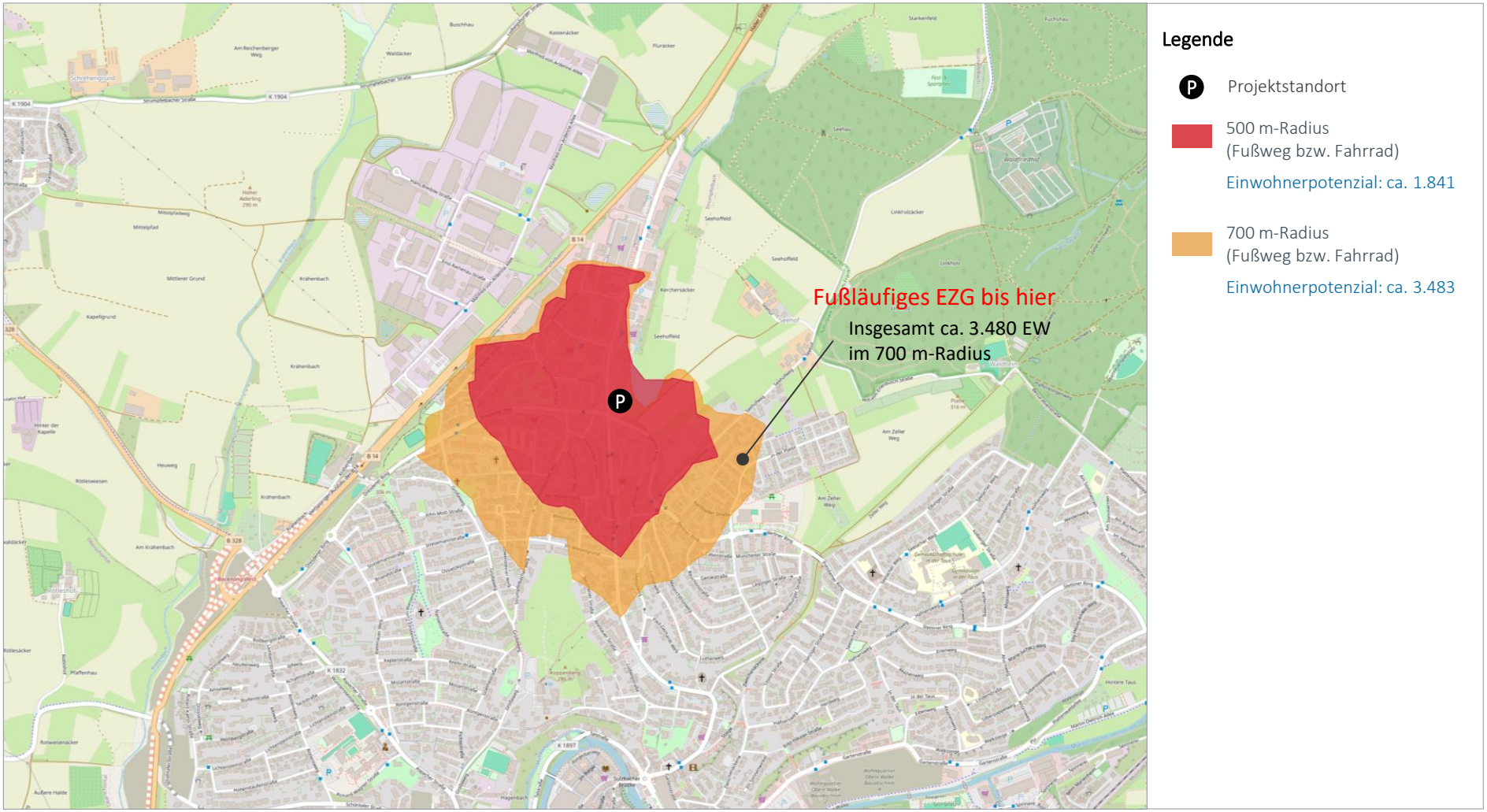
Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Scharnierlage zwischen den beiden südlich gelegenen Wohngebieten und den gewerblichen Nutzungen entlang der Sulzbacher Straße im Norden. Der am Vorhabenstandort geplante Lebensmittelvollsortimenter kann daher eine **Nahversorgungsfunktion** für die beiden Wohngebiete übernehmen. Im **fußläufigen Einzugsbereich** des Projektstandortes (700 m-Radius) leben **ca. 3.480 Menschen** (vgl. Karte 4).

Karte 3: Mikrostandort „Sulzbacher Straße 164 - 166“



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes an der Sulzbacher Straße 164 - 166



Quelle: Panadress; Stand: 2022; GMA-Bearbeitung 2024

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind anzuführen:

Positive Standortfaktoren:

+ fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der beiden südlich gelegenen Wohngebiete
+ Anbindung an das örtliche Fußwegenetz
+ gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
+ ÖPNV-Anschluss in fußläufiger Distanz vorhanden
+ gute Erreichbarkeit mit dem Pkw durch Lage an einer Hauptverkehrsstraße
+ ausreichendes Flächenpotenzial

Negative Standortfaktoren:

– Lage außerhalb des von der Regionalplanung festgesetzten Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Kapitel III. 2.).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der Projektstandort in einer Scharnierlage zwischen einem Gewerbegebiet und zwei Wohnquartieren befindet. Im 700 m-Radius leben jedoch ca. 3.480 Einwohner, für die der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen könnte.

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

> *„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet, erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

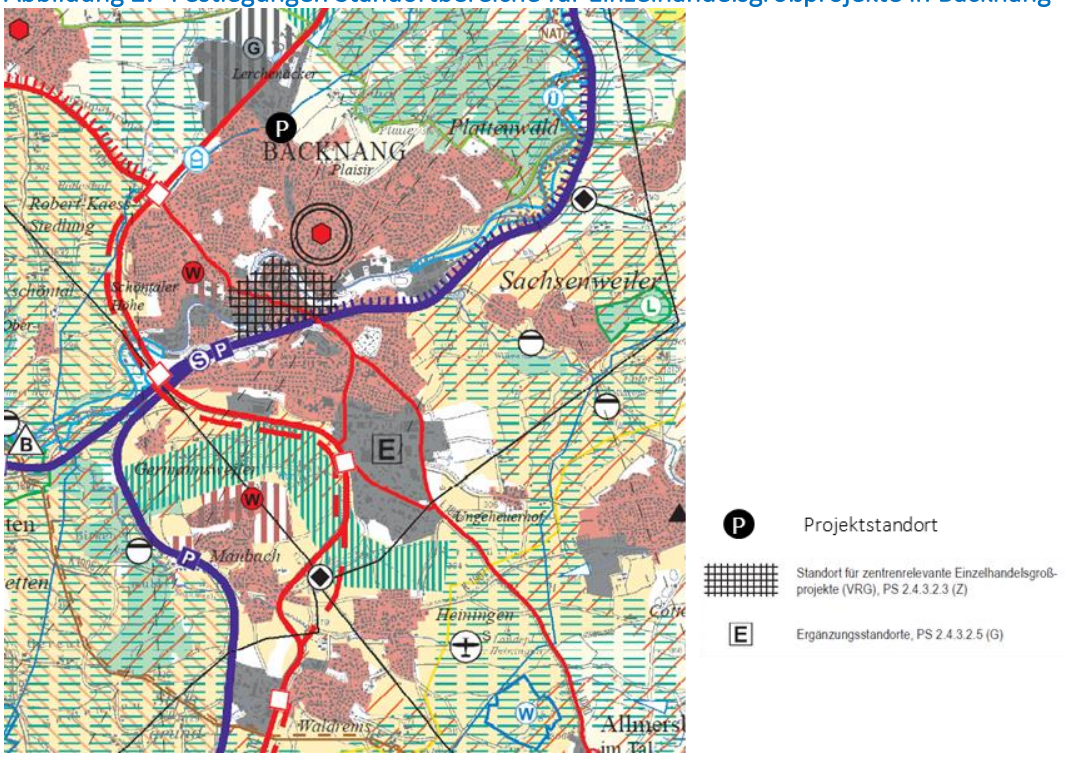
> *„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplans Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.3) Rechnung getragen.

> *„(1) Standorte für zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen.*
>
> *(2) Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).“*

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober,- Mittel und Unterzentren gebietsscharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.[16] Für die Stadt Backnang wurde folgender Bereich als Versorgungskern abgegrenzt:

Abbildung 2: Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Backnang



Quelle: Regionalplan Stuttgart 2009

GMA-Bearbeitung 2024

Der Projektstandort an der Sulzbacher Straße 164 – 166 befindet sich demnach außerhalb des von der Regionalplanung festgesetzten Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Bedeutung der wohnungsnahen Grundversorgung unterstreicht darüber hinaus der folgende Plansatz des **Verbandes Region Stuttgart** (Plansatz 2.4.3.2.1).

> *(1) Die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*
>
> *(2) Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

[16] Vgl. hierzu Regionalplan 2009 Stuttgart. Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Unter Zugrundelegung der Analyse des Mikrostandortes sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Vorhaben nachfolgend im Hinblick auf das Integrationsgebot bewertet.

Im Hinblick auf seine städtebauliche Integration kann der **Projektstandort an der Sulzbacher Straße** wie folgt bewertet werden:

- Der Projektstandort des zur Ansiedlung geplanten Lebensmittelvollsortimenters befindet sich in räumlicher Nähe zu zwei größeren Wohngebieten. So sind südwestlich des Vorhabenstandortes im Bereich Dresdner Ring / Sulzbacher Straße mehrere Mehrfamilienhäuser situiert. Im Verlauf des Dresdner Rings schließen sich weitere z. T. verdichtete Wohnbereiche an. Südlich und südöstlich des Projektstandortes sind ebenfalls Wohnnutzungen, z. T. in verdichteter Bauweise, vorhanden (v. a. entlang des Berliner Rings). Insgesamt leben im fußläufigen Einzugsbereich des Projektstandortes ca. 3.480 Menschen. Für die Bewohner dieser beiden Wohnquartiere kann der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen.
- Über Gehwege entlang der Sulzbacher Straße, des Berliner Rings und des Dresdner Rings sowie entsprechende Fußgängerüberwege über die genannten Straßen ist der Projektstandort aus den umliegenden Wohngebieten ohne Probleme zu erreichen. Auch die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist durch einen Radweg an der Sulzbacher Straße sichergestellt. Am Dresdner Ring befinden sich in fußläufiger Distanz (Entfernung ca. 130 m bzw. 190 m) zwei Bushaltestellen. Dadurch ist der Projektstandort auch mit dem ÖPNV aus dem übrigen Stadtgebiet erreichbar.
- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die wohnortnahe Versorgungsfunktion im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang deutlich verbessert werden. Bisher sind in räumlicher Nähe zu den beiden größeren Wohngebieten nur die Lebensmitteldiscounter Norma und Lidl vorhanden. Das SB-Warenhaus der Fa. Kaufland ist von den meisten Bereichen der beiden Wohnquartiere fußläufig nicht erreichbar.

  Mit der Ansiedlung des bislang nicht vorhandenen Betriebstyps „Lebensmittelvollsortimenter“, welcher im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter über ein breiteres und tieferes Sortiment (u. a. Frischetheke) verfügt, kann die Nahversorgungssituation im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine Nahversorgungsfunktion für die im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang lebenden Menschen übernehmen kann. Da der Markt ausschließlich der Grundversorgung dient (vgl. Kapitel I. 3. und II. 2) und aus dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Backnang und im Umland resultieren (vgl. Kapitel V. 3), ist die Realisierung des projektierten tegut-Marktes auch **außerhalb des Vorranggebietes ist grundsätzlich zulässig.**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Projektstandort als städtebaulich integriert einzustufen ist.

IV. Kongruenzgebot

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten tegut-Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betriebstyp, Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Backnang und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V. 1.)
- Kundenzuführungseffekte durch Lage innerhalb einer Einzelhandelsagglomeration (räumliche Nähe zu Lidl, Kik, Deichmann)
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Backnang und der Region (z. B. Aspach, Auenwald, Sulzbach a. d. Murr, Weissach im Tal).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den **geplanten Lebensmittelvollsortimenter der Fa. tegut** folgendes **Einzugsgebiet** abgrenzen (vgl. Karte 5):

Zone I:	nördliches Kernstadtgebiet Backnang	ca. 8.700 Einwohner
Zone II:	Stadtteil Strümpfelbach	ca. 980 Einwohner
Zone III:	nordöstliches Kernstadtgebiet Backnang	ca. 5.980 Einwohner
Zonen I, II und III:		ca. 15.660 Einwohner. [17]

[17] Quelle: panadresse: Stand 2022

Das **Einzugsgebiet** des geplanten tegut Lebensmittelvollsortimenters in Backnang am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 erstreckt sin der **Zone I** auf das nördliche Kernstadtgebiet. Es wird im Südwesten von der Aspacher Straße und im Westen von der B 14 begrenzt. Im Norden reicht es bis zum Kreuzungsbereich der Sulzbacher Straße mit der B 14. Nach Osten erstreckt sich die Zone I bis zum Bereich Zeller Weg / Zwischenäckerle. Die **Zone II** des Einzugsgebietes wird vom nördlich der Kernstadt gelegenen Backnanger Stadtteil Strümpfelbach gebildet. Die **Zone III** umfasst das östliche Kernstadtgebiet. Über den Stettiner Ring, welcher in den Potsdamer Ring und schließlich in den Berliner Ring übergeht, ist der Projektstandort für die im östlichen Bereich der Backnanger Kernstadt gelegenen Wohngebiete gut erreichbar.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Wettbewerbssituation und der topografischen Rahmenbedingungen nicht realistisch. So befindet sich im Osten des zentralen Versorgungsbereichs mit Edeka und Lidl ein starker Wettbewerbsstandort. Von den südwestlich und südlich gelegenen Bereichen der Kernstadt ist der Projektstandort nicht auf direktem Weg erreichbar. Hier bestehen andere Einkaufsalternativen im Vollsortimentsbereich (z. B. Rewe, Kaufland).

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.864[18]

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Backnang, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.930 €.[19]

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[20] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Backnang bei 102,1 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich** insgesamt auf **ca. 46,8 Mio. €.** Davon entfallen auf

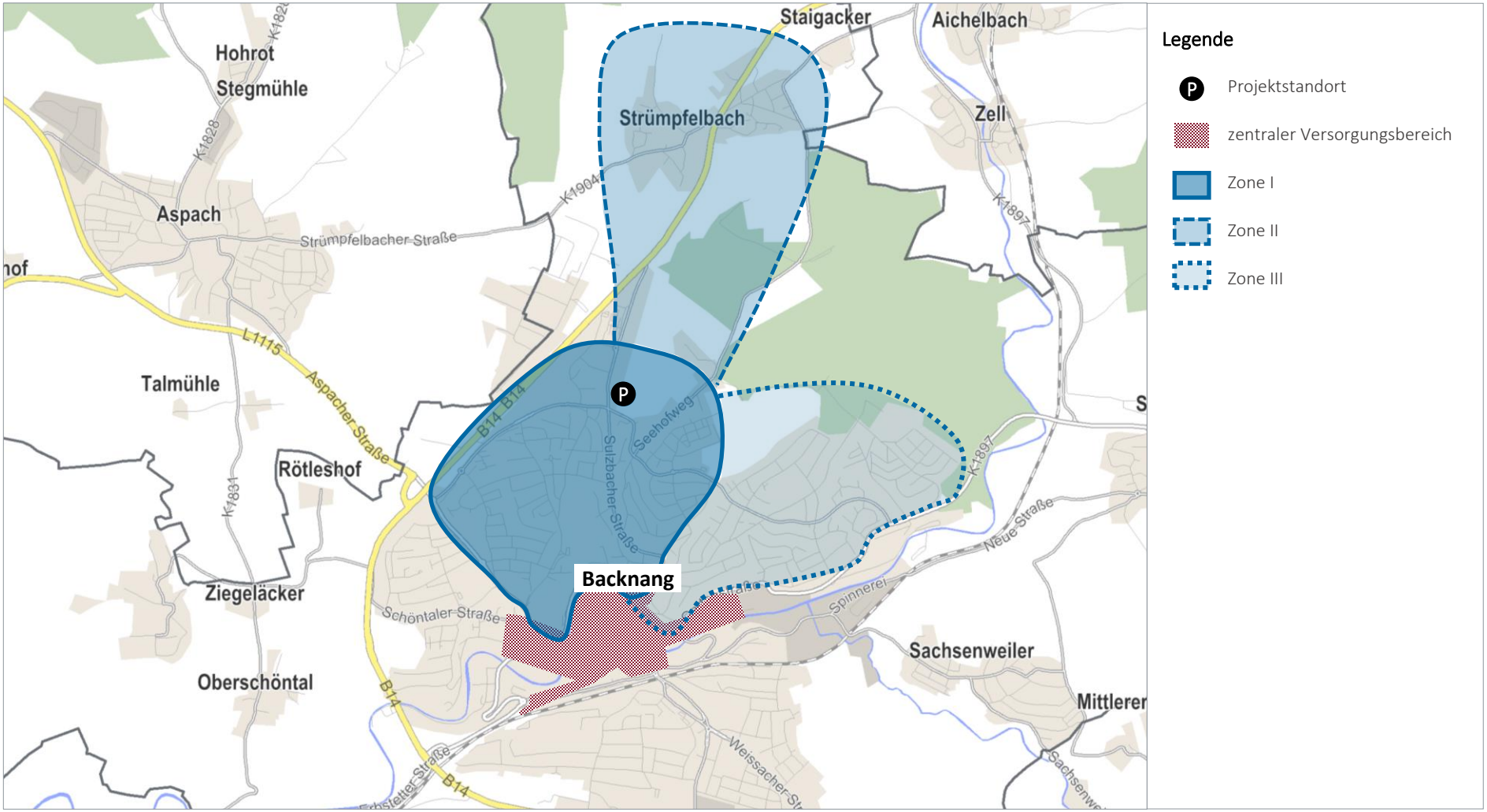
- **Zone I:** nördliches Kernstadtgebiet Backnang — ca. 26,0 Mio. €
- **Zone II:** Stadtteil Strümpfelbach — ca. 2,9 Mio. €
- **Zone III:** nordöstliches Kernstadtgebiet Backnang — ca. 17,9 Mio. €

18 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

19 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

20 Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten tegut-Marktes in Backnang, Sulzbacher Straße 164 - 166



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[21] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.,3. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den geplanten tegut-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:[22]

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (tegut mit 1.400 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	26,0	15	3,9	0,4	4,3	64
Zone II	2,9	10	0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	5
Zone III	17,9	5	0,9	0,1	1,0	15
Streuumsätze aus dem übrigen Stadtgebiet Backnang			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	5
Backnang insgesamt			**5,4**	**0,6**	**6,0**	**89**
Streuumsätze von außerhalb der Stadt Backnang			0,6	0,1	0,7	11
Insgesamt			**6,0**	**0,7**	**6,7**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter tegut ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten tegut-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 6,7 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen **ca. 6,0 Mio. €** auf den Lebensmittelbereich und **ca. 0,7 Mio. €** auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass etwa 84 % des Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet stammen. Dabei wird ersichtlich, dass der Marktanteil in der Zone III deutlich geringer ausgeprägt ist als in den Zonen I und II. Dies ist auf den starken Wettbewerbs-

21 In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

22 Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

standort an der Gartenstraße zurückzuführen, wo mit Edeka und Lidl zwei attraktive Lebensmittelmärkte ansässig sind. Etwa 15 % des Umsatzes wird durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert. Dabei entfallen ca. 5 % auf Kunden aus dem übrigen Stadtgebiet von Backnang. Weitere 11 % fließen durch Kunden von außerhalb des Stadtgebietes (v. a. Pendler, Zufallskunden) an den Standort zu. Der Umsatzanteil mit Kunden aus dem Stadtgebiet Backnang liegt bei insgesamt ca. 89 %.

4. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

> *„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des geplanten tegut Lebensmittelvollsortimenters erstreckt sich ausschließlich auf Teilbereiche der Stadt Backnang. So umfasst die Zone I den nördlichen Kernstadtbereich, während sich die Zone II auf den nördlich gelegenen Stadtteil Strümpfelbach erstreckt. Die Zone III umfasst das nordöstliche Kernstadtgebiet.
- Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 89 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Backnang selbst stammen wird. Ca. 11 % fließen als Streuumsätze von außerhalb der Stadt Backnang (z. B. durch Pendler, Zufallskunden) an den Projektstandort zu. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.

Zusammenfassend lässt sich festzuhalten, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes durch das Vorhaben deutlich eingehalten werden. Das Vorhaben hat praktisch keine überörtliche Bedeutung.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet

Als Wettbewerber für den geplanten tegut-Markt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit dem Hauptsortiment des tegut-Marktes aufweisen. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform des projektierten Lebensmittelmarktes ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerblichen Auseinandersetzungen in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten, v. a. Supermärkten Discountern und SB-Warenhäusern, erfolgen werden.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens ist in der **Zone I** im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf folgende relevante und strukturprägende Anbieter hinweisen (vgl. Karte 6):

- **Lidl** (Lebensmitteldiscounter), Sulzbacher Straße, ca. 1.300 m² VK: Gewerbegebietslage, überwiegend autokundenorientiert, weitere Einzelhandelsbetriebe (KiK-Textildiscounter, Bäckerei Mildenberger, Deichmann-Schuhfachmarkt) im Standortumfeld, leistungsfähiger Wettbewerber.
- **Norma** (Lebensmitteldiscounter), Sulzbacher Straße, ca. 600 m² VK: Nahversorgungsfunktion für die beiden Wohnquartiere östlich und westlich der Sulzbacher Straße, Standortverbund mit Fressnapf-Tierfutterfachmarkt und Intersport-Sportfachmarkt, unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, suboptimale Grundstückssituation, modernisierungsbedürftiger Markt.

Neben den genannten Lebensmittelmärkten sind in der Zone I noch kleinteilige Anbieter von Lebensmitteln vorhanden, die überwiegend in Streulagen ansässig sind. Hierzu zählen eine Metzgerei, zwei Bäckereien, drei ethnische Lebensmittelmärkte (Istanbul Bazar, Mert Supermarkt, Mix Markt), vier Tankstellenshops und ein größerer Getränkemarkt (Streker Getränke).

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Norma innerhalb der Zone I die einzigen Nahversorgungsbetriebe darstellen. Bei einer Berechnung der Verkaufsflächenausstattung ergibt sich für das Naheinzugsgebiet (Zone I) ein Wert von ca. 218 m² VK / 1.000 EW. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, der bei ca. 450 m² VK / 1.000 EW[23] liegt, ist die Verkaufsflächenausstattung in der Zone I somit als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen.

[23] Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlichen den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. kleinere Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei

Neben diesem rein quantitativen Aspekt bestehen auch in qualitativer Hinsicht Defizite in der Versorgungsstruktur im nördlichen Kernstadtgebiet. Mit Lidl und Norma sind hier zwei Vertreter des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter ansässig. Ein Lebensmittelvollsortimenter, der im Vergleich zu Lebensmitteldiscountern ein breites und tiefes Sortiment vorhält und über eine Frischetheke verfügt, fehlt hingegen. Mit der Ansiedlung des geplanten tegut-Marktes könnte eine Versorgungslücke geschlossen und die Grundversorgung der im nördlichen Kernstadtgebiet lebenden Bevölkerung in qualitativer und quantitativer Hinsicht verbessert werden. Nach der Realisierung des tegut-Marktes würde die Verkaufsflächenausstattung innerhalb der Zone I zwar ansteigen, aber mit einem Wert von ca. 379 m² VK / 1.000 EW noch immer unter dem Bundesdurchschnitt liegen.

Außerhalb des Naheinzugsgebietes ist auf das an der nördlichen Sulzbacher Straße gelegene **Kaufland SB-Warenhaus** (ca. 8.000 ² VK) hinzuweisen, das sich in einer reinen Gewerbegebietslage ohne Anbindung an Wohngebiete befindet und ausschließlich auf Autokunden ausgerichtet ist. Das SB-Warenhaus verfügt über eine Bäckerei und ein Delikatessengeschäft in der Vorkassenzone. Insgesamt handelt es sich um einen modernen und leistungsfähigen Anbieter mit gesamtstädtischer sowie überörtlicher Versorgungsfunktion.

Im Backnanger Ortsteil Strümpfelbach ist im Nahrungs- und Genussmittelbereich lediglich ein Hofladen vorhanden. In der **Zone III** des Einzugsgebietes sind am Standort Häfnersweg eine Bäckerei sowie ein Hofladen etabliert.

Insgesamt beläuft sich die **Verkaufsfläche** im **abgegrenzten Einzugsgebiet** im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf **ca. 11.535 m² VK**, auf der eine **jährliche Gesamtumsatzleistung** von **ca. 64,0 Mio. €** erwirtschaftet wird. Auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich entfällt hiervon ein Umsatzanteil von ca. 55,2 Mio. €.

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Im **übrigen Stadtgebiet** von Backnang sind als nächstgelegene Wettbewerber die an der Gartenstraße etablierten Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl zu nennen. Beide Märkte befinden sich am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches und präsentieren sich im Hinblick auf ihre Verkaufsflächendimensionierung und ihr Erscheinungsbild als moderne und leistungsfähige Wettbewerber.

Südlich der Bahnlinie ist auf den Rewe-Supermarkt an der Blumenstraße hinzuweisen. Im Bereich des Gewerbegebietes an der Weissacher Straße sind mit Penny, dem Kaufland SB-Warenhaus sowie Lidl drei weitere Wettbewerbsbetriebe ansässig. Zusätzlich sind im Stadtgebiet noch zwei Aldi-Lebensmitteldiscounter vorhanden. Tabelle 3 gibt einen Überblick über die im übrigen Stadtgebiet von Backnang ansässigen Lebensmittelmärkte.

inkl. Nonfood-Verkaufsflächen erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 450 m² VK / 1.000 EW festhalten.

Tabelle 3: Relevante Wettbewerber im übrigen Stadtgebiet von Backnang

Wettbe-werber	Adresse	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m ²	Lagenzusammenhang
Lidl	Gartenstraße	DISC	1.300	zentraler Versorgungsbereich
Edeka	Gartenstraße	SM	2.200	zentraler Versorgungsbereich
Rewe	Blumenstraße	SM	1.500	siedlungsstrukturell integrierte Lage
Aldi	Eugen-Adolff-Straße	DISC	900	östlicher Stadtrand
Aldi	Schlachthofstraße	DISC	900	westlicher Stadtrand
Lidl	Weissacher Straße	DISC	1.200	Gewerbegebietslage
Kaufland	Weissacher Straße	SBW	5.000	Gewerbegebietslage
Penny	Industriestraße	DISC	660	Gewerbegebietslage

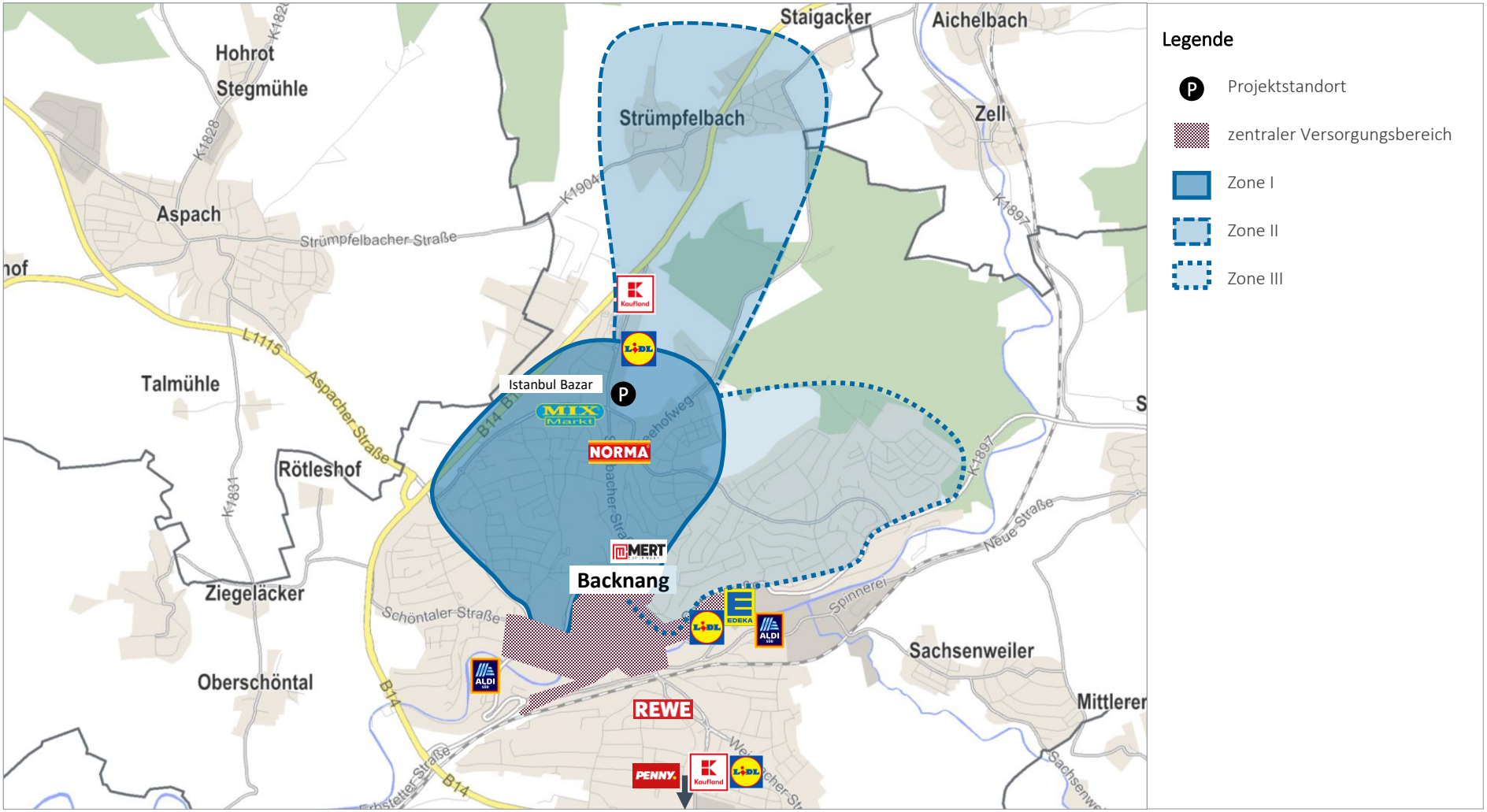
SM=Supermarkt, DISC=Discounter, SBW= SB-Warenhaus

GMA 2024

Im Hinblick auf die Angebotsstrukturen im **zentralen Versorgungsbereich** ist festzustellen, dass der Edeka-Supermarkt und Lidl-Discounter an der Gartenstraße die größten Anbieter darstellen. Der in der Annonay-Straße ansässige Bio-Markt (Biomarkt Fischer Mühle) wurde Ende 2023 geschlossen. Die übrigen Anbieter von Lebensmitteln im zentraler Versorgungsbereich sind ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es handelt sich dabei überwiegend um Lebensmittelhandwerker (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (z. B. Reformhaus, ethnischer Lebensmittelladen, Anbieter von Spezialitäten).

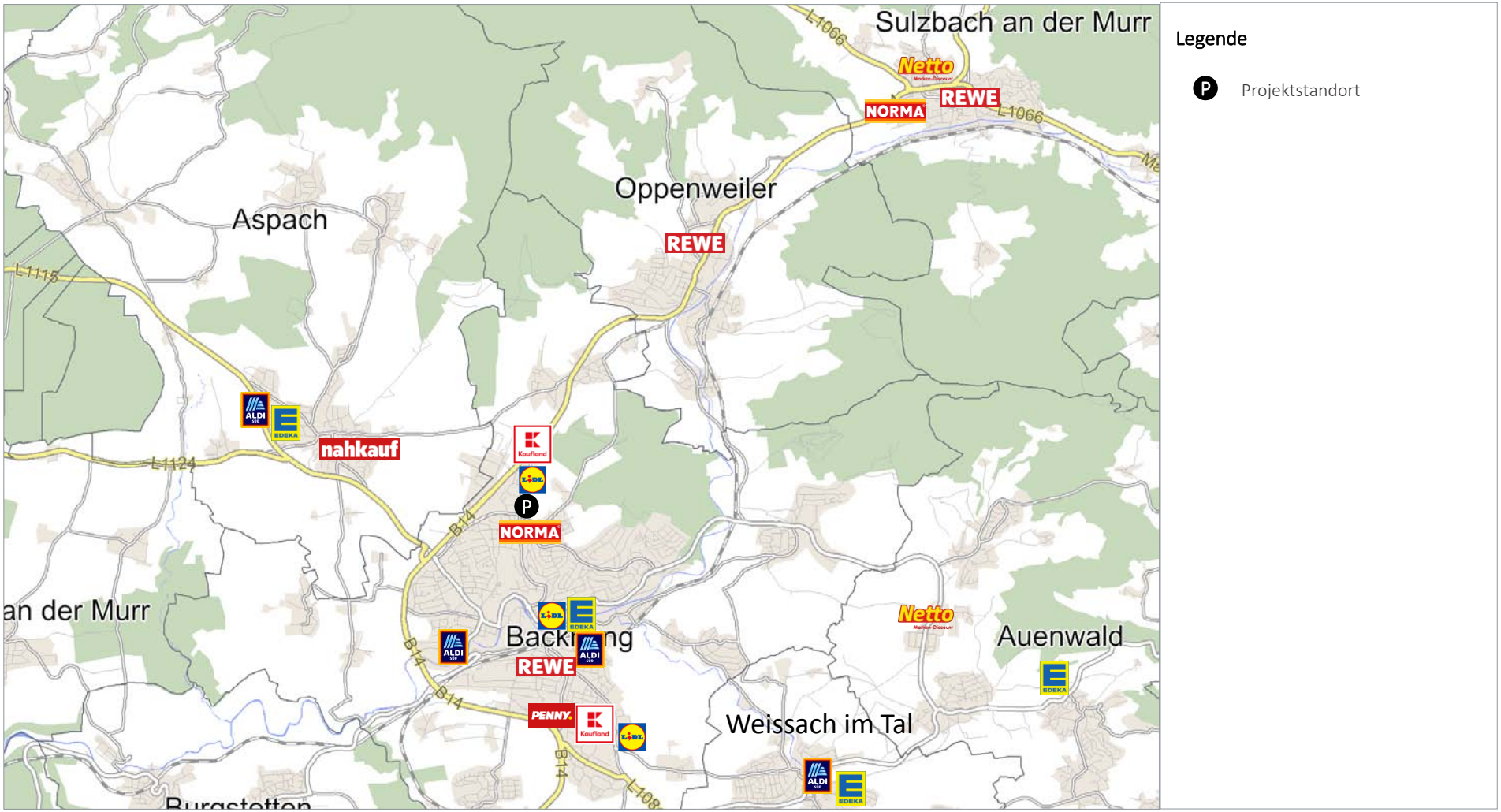
Die nördlich und östlich von Backnang gelegenen Kommunen verfügen über eigene Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich (vgl. Karte 7). So sind in der Gemeinde **Aspach** ein Edeka-Markt, ein nahkauf-Markt, sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. In der nördlich von Strümpfelbach gelegen Gemeinde **Oppenweiler** ist ein Rewe-Supermarkt etabliert. Die Gemeinde **Sulzbach a. d. Murr** verfügt mit einem Rewe-Markt sowie den beiden Lebensmitteldiscountern Norma und Netto ebenfalls über eigene Nahversorgungsstrukturen. Tabelle 4 stellt die Hauptwettbewerber in den nordwestlich und nördlich an Backnang angrenzenden Kommunen dar.

Karte 6: Wesentliche Wettbewerber im Stadtgebiet von Backnang



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 7: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Tabelle 4: Hauptwettbewerber in den nördlich angrenzenden Kommunen

Kommunen	Wettbewerber	Adresse	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m²	Lagenzusammenhang
Aspach	Edeka	Siemensstraße	SM	800	Scharnierlage Gewerbegebiet / Wohngebiet
	Nahkauf	Hauptstraße	SM	500	Ortsmitte
	Aldi	Siemensstraße	DISC	800	Gewerbegebiet
Oppenweiler	Rewe	Hauptstraße	SM	1.200	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
Sulzbach an der Murr	Rewe	Milchstraße	SM	1.100	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
	Netto	Haller Straße	DISC	800	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
	Norma	Im Horben	DISC	650	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug

SM=Supermarkt, DISC=Discounter, SBW= SB-Warenhaus

GMA 2024

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Wettbewerbssituation in der Zone I des Einzugsgebietes (= Naheinzugsgebiet) als moderat einzustufen ist. Dies zeigt sich bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich, die deutlich unter dem Durchschnitt liegt. Auch in qualitativer Hinsicht besteht eine Versorgungslücke. So sind der Zone I zwar zwei Lebensmitteldiscounter sowie drei ethnische Lebensmittelmärkte vorhanden, ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt jedoch. Im übrigen Einzugsgebiet (Zonen II und III) sind mit Ausnahme des Kaufland SB-Warenhauses keine größeren Lebensmittelmärkte etabliert.

3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

3.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

3.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eine tegut-Marktes in Backnang am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgenden Annahmen getroffen:

- Der geplante Supermarkt wird auf einer künftigen Verkaufsfläche von 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,7 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel (v. a. Drogeriewaren).

- Im Rahmen der Abschätzung der Vorhabenumsätze (Marktanteilkonzept) wurde deutlich, dass der Lebensmittelvollsortimenter der Firma tegut im Wesentlichen eine lokale Bedeutung innerhalb des nördlichen Stadtgebietes von Backnang einnehmen wird.
- Im **abgegrenzten Einzugsgebiet** sind aktuell ein großes SB-Warenhaus (Kaufland), zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Norma) sowie drei kleinere ethnische Lebensmittelmärkte ansässig. Da mit dem Kaufland SB-Warenhaus im Hinblick auf die Sortimentsstruktur die größten Überschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen, ist davon auszugehen, dass gegenüber diesem Betrieb ein großer Teil des Umsatzvolumens des geplanten Lebensmittelvollsortimenters umverteilungswirksam werden wird. In abgeschwächter Form werden die beiden Lebensmitteldiscounter von dem Vorhaben tangiert werden. Die im übrigen Stadtgebiet von Backnang ansässigen Lebensmittelmärkte, insbesondere jene, die dem Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter angehören, werden ebenfalls, jedoch in deutlich untergeordneter Form, von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Aufgrund der überwiegend lokalen Versorgungsbedeutung wird nur ein äußerst geringer Umsatzanteil gegenüber den nördlich von Backnang gelegenen Wettbewerbsstandorten umverteilungswirksam werden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch die geplante Ansiedlung eines tegut Supermarktes am Standort Sulzbacher Straße 164 – 1 66 in Backnang zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung eines tegut Supermarktes mit 1.400 m² VK am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern im Einzugsgebiet ▪ davon gegenüber Anbietern der Zone I ▪ davon gegenüber Anbieter der Zone II ▪ davon gegenüber Anbietern in der Zone III	4,0 3,9 – 4,0 << 0,1 << 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Backnang Süd, Oppenweiler, Sulzbach a. d. Murr)	2,0
	▪ **Umsatz des geplanten tegut Supermarktes**	**6,0**
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	**0,7**
	▪ **Gesamtumsatz des geplanten tegut Supermarktes**	**6,7**

GMA-Berechnungen 2024

3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende **wettbewerbliche** und **städtebauliche Wirkungen** durch die geplante Ansiedlung eines tegut Supermarktes am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 zu erwarten.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen werden in erster Linie zu Umsatzrückgängen bei den anderen größeren Lebensmittelmärkten im **abgegrenzten Einzugsgebiet** führen. Die Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes werden in deutlich abgeschwächter Form von dem Vorhaben betroffen sein. Insgesamt werden von dem Vorhaben v. a. die Anbieter desselben Betriebstyps (Lebensmittelvollsortimenter) bzw. eines ähnlichen Betriebstyps (SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter) tangiert sein. Dagegen werden die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. kleinteiliger Lebensmittelhandel, Getränkeanbieter, ethnische Lebensmittelmärkte, Hofläden, sonstige Spezialanbieter) nur in untergeordneter Form betroffen sein, da hier lediglich partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

- In **Zone I (nördliches Backnang)** des Einzugsgebietes sind infolge der geplanten Ansiedlung eines tegut Supermarktes Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von insgesamt ca. 4,0 Mio. € zu erwarten. Gegenüber allen dort ansässigen Anbietern von Lebensmitteln errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 7-8%. Dabei hat insbesondere das im Norden der Sulzbacher Straße gelegene SB-Warenhaus der Fa. Kaufland mit den stärksten Wettbewerbswirkungen zu rechnen. Im Vergleich zu den beiden im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmitteldiscountern (Lidl und Norma) weist Kaufland eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf. So verfügt Kaufland ebenfalls über ein Lebensmittelvollsortiment in unterschiedlichen Preissegmenten sowie über eine Frischetheke. Gegenüber Lidl und Norma sind hingegen aufgrund der geringeren Sortimentsüberschneidung niedrigere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Ein Marktaustritt der in Zone I ansässigen Lebensmittelbetriebe ist vor dem Hintergrund der niedrigen bis moderaten Umsatzumverteilungsquote nicht zu erwarten.

  Gegenüber den Anbietern in den **Zonen II und III (Strümpfelbach und Wohngebiete im Nordosten der Kernstadt)** sind keine spürbaren Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Es handelt sich hierbei um kleine Anbieter, deren spezialisiertes Sortiment sich mit dem Sortiment des geplanten tegut Supermarktes nur in geringem Umfang überschneidet. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich in einem so niedrigen Bereich, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Markforschung auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr nachweisbar sind.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden die Umsatzumverteilungseffekte v. a. die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im sonstigen Stadtgebiet von Backnang betreffen. Insgesamt liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den dort ansässigen Hauptwettbewerbern bei ca. 2 %. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Wettbewerbsstandort an der Gartenstraße zu nennen, wo ein großer Edeka Supermarkt sowie ein Lidl Lebensmitteldiscounter ansässig sind. Gegenüber diesen Märkten liegt die Umverteilungsquote bei max. 4 %. Damit resultieren im übrigen Stadtgebiet von Backnang nur geringe wettbewerbliche Effekte, die nicht zu Betriebsaufgaben führen werden.

- **Außerhalb der Stadt Backnang** werden von den Umsatzumverteilungseffekte v. a. die in Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr ansässigen Wettbewerber betroffen sein. Über die B 14 und die Sulzbacher Straße ist der Projektstandort von beiden Kommunen in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den in Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr ansässigen Lebensmittelmärkten bewegen sich jedoch mit maximal 1 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Betriebsaufgaben in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhaben können hier ebenfalls ausgeschlossen werden.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungsverteilungen i. H. von ca. 0,7 Mio. € gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten, aber auch gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen sich eventuelle Umsatzverluste unterhalb der Nachweisgrenze und führen zu keinen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch die geplante Ansiedlung eines tegut-Marktes ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als **wettbewerbliche Effekte** einzustufen sind. Betriebsschließungen in Backnang sowie in den Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum können daher sicher ausgeschlossen werden.

4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

> *„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*
>
> *Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Erweiterungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]*
>
> *Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]*

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich 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 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment."

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Für das nördliche Siedlungsgebiet der **Stadt Backnang** ist die geplante Ansiedlung eines tegut Supermarktes am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 positiv zu bewerten. Bislang wird die Nahversorgung der in den südlich des Projektstandortes gelegenen Wohnquartieren lebenden Menschen nur durch die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Norma geprägt. Das Kaufland SB-Warenhaus ist fußläufig für die meisten Einwohner nicht erreichbar. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die Nahversorgung somit in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf ca. 7-8% in der Zone I des Einzugsgebietes. Von den Umsatzumverteilungseffekten ist das im Gewerbegebiet gelegene SB-Warenhaus der Fa. Kaufland am stärksten betroffen. Die Umverteilungen sind hier jedoch städtebaulich oder nahversorgungsstrukturell unerheblich, da es sich bei Kaufland um eine ausgesprochen dezentrale Lage ohne Anbindung an Wohngebiete handelt.
- Gegenüber den im übrigen Stadtgebiet von Backnang ansässigen Lebensmittelmärkten errechnen sich Umsatzumverteilungswirkungen tendenziell niedriger (ca. 4%). Sie betreffen z. B. die beiden im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl, die jedoch in Ihren jeweiligen neuen Märkten sehr gut aufgestellt sind.
- Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte in Backnang auf einem geringen bis moderaten Niveau. Im weiteren Untersuchungsraum werden nur die Wettbewerber in den nördlich gelegenen Kommunen Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr von dem Vorhaben tangiert. Gegenüber den dort ansässigen Märkten errechnen sich mit jeweils max. 1 % nur äußerst geringe wettbewerbliche Effekte.
- Durch die zu erwartenden Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und Funktionsfähigkeit von zentraler Versorgungsbereich auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungseffekte werden in keinem Fall in größerem Umfang zulasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen in Backnang gehen. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Sie wird vielmehr gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt. In den Kommunen außerhalb der Stadt Backnang ist die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentraler Versorgungsbereiche durch das Vorhaben am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 in Backnang auch nicht gefährdet.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in einer Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

In der **Gesamtbetrachtung** ist somit festzuhalten, dass sowohl im Einzugsgebiet (Zonen I – III) als auch im übrigen Stadtgebiet von Backnang sowie in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereichen des städtebaulichen Gefüges in Backnang sowie im Umland auszuschießen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Agglomerationsregelung

Der Regionalplan Stuttgart[24] legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

> *2.4.3.2.8 (Z) Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)*
>
> *(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.*
>
> *(2) Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten 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.*

Im Fall des an der Sulzbacher Straße in Backnang geplanten tegut-Markt ist die Agglomerationsregelung zu beachten. In einem Umkreis von max. 150 m sind mit einem Kik Textilfachmarkt, einem Lidl Lebensmitteldiscounter sowie einem Deichmann Schuhfachmarkt drei weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig. Bei dem Lidl-Markt handelt es sich ebenfalls um einen Anbieter aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, sodass zumindest mit diesem Betrieb Austauschbeziehungen zu erwarten und von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugehen ist. Die Betriebe Kik und Deichmann führen überwiegend zentrenrelevante Waren, die nicht der Grundversorgung dienen (Kik: Textil- und Haushaltswaren; Deichmann: Schuhe), sodass hier die Austauschbeziehungen deutlich geringer sein werden. Der geplante tegut-Markt bildet mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.8 des Regionalplans Region Stuttgart. Vor diesem Hintergrund sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für die Agglomeration insgesamt zu prüfen:

Das **Konzentrationsgebot** wird auch bei Betrachtung der Einzelhandelsagglomeration insgesamt eingehalten.

Im Süden und Südwesten grenzt eine Wohnbebauung an die Einzelhandelsnutzungen an. Über Fußwege können die Betriebe ohne Probleme erreicht werden. Auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch zwei Bushaltestellen südlich des Projektstandortes gewährleistet. Unter Zugrundelegung dieser Aspekte kann die Einzelhandelsagglomeration als städtebaulich integriert betrachtet werden. Das **Integrationsgebot** wird somit erfüllt.

Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein möglicherweise erhöhter Anteil an Kundenzuführeffekten bereits bei der Umsatzprognose des geplanten tegut-Marktes berücksichtigt wurde. Insgesamt ist festzustellen, dass dem Lidl-Markt aktuell eine überwie-

[24] vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

gend lokale Versorgungsfunktion zukommt. Der am Standort geplante tegut-Markt wird ebenfalls eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion ausüben. Bei einer gemeinsamen Betrachtung liegen die Umsatzzuflüsse von außerhalb der Stadt Backnang bei ca. 11 %. Das Kongruenzgebot wird damit eingehalten.

Das **Beeinträchtigungsverbot** wird durch das geplante Vorhaben nicht verletzt. Die Ansiedlung eines tegut-Marktes an der Sulzbacher Straße in Backnang wird nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsfunkton von Backnang sowie in den Kommunen im Untersuchungsraum führen. Dies trifft auch zu, wenn die Verbundeffekte mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen (v. a. Lidl, aber auch Kik und Deichmann) mitberücksichtigt werden.

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▰ Ansiedlung eines tegut Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.400 m² VK ▰ Standort im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang an der Sulzbacher Straße 164 – 166
Rechtsrahmen	▰ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▰ Makrostandort: Stadt Backnang mit ca. 38.180 Einwohnern ▰ zentralörtliche Funktion: Mittelzentrum ▰ Siedlungsstruktur: Backnang (Kernstadt) und fünf Stadtteile (Heiningen, Maubach, Steinbach, Strümpfelbach und Waldrems) ▰ Einzelhandelsstrukturen: Betriebe aus dem kurz-, mittel- und z. T. langfristigen Bedarfsbereich im zentralen Versorgungsbereich. Weitere großflächige Anbieter befinden sich in den im Norden und Süden gelegenen Gewerbegebieten sowie in Waldrems. Keine ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen in Backnang vorhanden.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Das Einzugsgebiet erstreckt sich in der Zone I auf das nördliche Stadtgebiet von Backnang. Die Zone II umfasst den nördlich der Kernstadt gelegenen Stadtteil Strümpfelbach. Das östliche Stadtgebiet bildet die Zone III. ▰ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 15.650 Einwohner ▰ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 46,8 Mio. €
Umsatzerwartung	▰ Gesamtumsatzleistung des geplanten tegut Lebensmittelsollsortimenters mit ca. 1.400 m² VK: ca. 6,7 Mio. €, davon ca. 6,0 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte	▰ Einzugsgebiet (Gewerbegebiete nördliches Backnang) 7-8 % ▰ übriges Stadtgebiet Backnang 2 bis max. 4 % ▰ Oppenweiler, Sulzbach a. d. Murr 1% ▰ Sonstige Kommunen im Umland n. n.

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Bei dem zur Ansiedlung geplanten tegut-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb der Grundversorgung. Im nördlichen Stadtgebiet von Backnang sind sowohl in quantitativer Hinsicht (unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) als auch in qualitativer Hinsicht (einseitige Ausrichtung auf das Lebensmitteldiscountsegment) Defizite in der Versorgungsstruktur festzustellen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Projektstandort könnte die Grundversorgung in diesem Teilbereich der Kernstadt deutlich verbessert werden. Aus dem Vorhaben resultieren keine schädlichen Wirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung in Backnang und in den Kommunen im Umland. **Das Konzentrationsgebot wird am Standort Backnang erfüllt.**
Integrationsgebot	Der Projektstandort des zur Ansiedlung geplanten Lebensmittelvollsortimenters befindet sich in räumlicher Nähe zu zwei größeren Wohngebieten. Durch vorhandene Fußwege und Fußgängerüberwege kann der Projektstandort von den in beiden Wohngebieten lebenden Menschen problemlos zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden. Zudem befinden sich in fußläufiger Distanz zwei ÖPNV-Haltestellen. Insgesamt leben im fußläufigen Einzugsbereich des Projektstandortes (700 Meter Radius) ca. 3.480 Menschen. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang deutlich verbessert werden. Bisher sind in räumlicher Nähe zu den beiden größeren Wohngebieten nur zwei Lebensmitteldiscounter vorhanden. Das SB-Warenhaus (Kaufland) ist von den meisten Wohnquartieren fußläufig nicht erreichbar. Mit der Ansiedelung des bislang noch nicht vorhandenen Betriebstyps „Lebensmittelvollsortimenter“, kann die Nahversorgungssituation im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert werden. **Der Projektstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen.**
Kongruenzgebot	**Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eindeutig eingehalten.** Das Einzugsgebiet des geplanten tegut Lebensmittelvollsortimenter erstreckt sich nur auf Teilbereiche der Stadt Backnang. Insgesamt stammen ca. 89 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Backnang selbst stammt. Ca. 11 % fließen als Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebiets an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.
Beeinträchtigungsverbot	Die Umsatzumverteilungsquote erreicht einen Wert von 7-8 % gegenüber Anbietern im nördlichen Teil Backnangs. Hier sind überwiegend dezentrale Standorte (v. a. Kaufland) betroffen. Im übrigen Stadtgebiet von Backnang liegen die Quoten bei Werten von max. 4 % deutlich niedriger. Außerhalb des Einzugsgebietes sind in untergeordneter Form die Lebensmittelmärkte in Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr von dem Vorhaben betroffen. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen damit unter dem 10 % Schwellenwert, ab dem wettbewerbliche Effekte in städtebauliche Wirkungen (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können. Betriebsschließungen in der direkten Folge des Vorhabens sind daher nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Backnang sowie im weiteren Untersuchungsraum können damit sicher ausgeschlossen werden. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch die geplante Ansiedelung eines tegut-Marktes weder in Backnang noch in den Umlandkommunen beeinträchtigt. Insofern sind sowohl in Backnang als auch im weiteren Umland schädliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen. **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten**.

Agglomerationsregelung	Der geplante tegut-Markt 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. Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Backnang und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2:	Einzelhandelsstrukturen in Backnang	14
Karte 3:	Mikrostandort „Sulzbacher Straße 164 – 166“	16
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes an der Sulzbacher Straße 164 – 166	17
Karte 5:	Einzugsgebiet des geplanten tegut-Marktes in Backnang	23
Karte 6:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	29
Karte 7:	Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (tegut mit 1.400 m² VK)	24
Tabelle 3:	Relevante Wettbewerber im übrigen Stadtgebiet von Backnang	28
Tabelle 4:	Hauptwettbewerber in den nördlich angrenzenden Kommunen	31
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung eines tegut Supermarktes mit 1.400 m² VK am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022	6
Abbildung 2:	Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Backnang	19

Große Kreisstadt Backnang **Sitzungsvorlage**	**Nr. 026/26/GR**

Federführendes Amt	Hochbauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	26.02.2026	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.03.2026	öffentlich

Baubeschlüsse für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Schulen, Sporthallen und Verwaltungsgebäuden im Rahmen des genehmigten Haushaltsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat fasst die Baubeschlüsse zu den nachfolgend und in der Begründung aufgeführten Umbau-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen bei den Objekten 1. bis 12. im Rahmen des genehmigten Haushaltsplans in Höhe von insgesamt 5.729.000,-- Euro.
2. Die Beschlüsse werden vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2026 gefasst.
3. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage aufgeführten Ergebnis-Produktsachkonten des Haushalts 2025 für übertragbar zu erklären. Die Überträge sind zur reibungslosen Projektabwicklung zwingend erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☒ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		Psk 1. Maßnahme u.a
Für Vergaben zur Verfügung:		**5.729.000.--** €
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		**€**
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		**27.885,00 €**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

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

Begründung:

Am 12. Februar 2026 hat der Gemeinderat den Haushaltsplan 2026 beschlossen.

Der Haushaltsplanung 2026 lagen die anhängenden Kostenschätzungen für die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen über 100.000,-- EUR zugrunde. Für diese sind nach der Hauptsatzung Baubeschlüsse zu fassen.

Bei den beschriebenen Maßnahmen handelt es sich um Umbau-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, die größtenteils Bestandteil von umfassenden Gesamtmaßnahmen sind. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass die Baubeschlüsse für diese Maßnahmen im Sinne der Sitzungsökonomie zusammengefasst werden.

Die Maßnahmen werden in der Sitzung erläutert. Folgende Umbau-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen des genehmigten Haushaltsplans zur Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Verwaltungsgebäude Stiftshof 20, Sanierung Dach und Fachwerk,
HH-Ansatz 2026 und 2027: 830.000,-- Euro bei PSK 1124.0305-78710010.001

2. FFW BK Mitte, Ausbau und Sanierung, Pultdach,
HH-Ansatz 2026: 193.000,-- Euro bei PSK 1260.0100-78710010.010

3. Grundschule Sachsenweiler, Sanierung Dach,
HH-Ansatz 2026: 150.000,-- Euro bei PSK 2110.0101-78710010.010

4. Schickhardt-Realschule, Fachraumsanierung Biologie mit 422.000,-- Euro,
Fluchttreppe/Steg auf dem Dach mit 200.000,-- Euro und WC-Anlagen mit 197.000,-- Euro,
HH-Ansatz 2026: 819.000,-- Euro bei PSK 2110.0401-78710010.001

5. Mörikeschule Gemeinschaftsschule, Sanierung Lehrerzimmer,
HH-Ansatz 2026: 207.000,-- Euro bei PSK 2110.1001- 78710040.001

6. Sanierung Stadtturm,
HH-Ansatz 2026 und 2027: 1.040.000,-- Euro bei PSK 2520.0100-78710010.011

7. Backnanger Bürgerhaus, Erneuerung Bühnenmaschinerie,
HH-Ansatz 2026: 900.000,-- Euro bei PSK 2810.0400-78310000.001

8. Murrtal-Arena, Umbau Kleinspielfeld, Umfeldgestaltung Vorbereich,
HH-Ansatz 2026: 350.000,-- Euro bei PSK 4241.0105-78720010.012

9. FFW BK Mitte, Sanierung großer Saal,
HH-Ansatz 2026: 200.000,-- Euro bei PSK 1260.0100-42110010

10. Max-Born-Gymnasium, Erneuerung Trinkwasserleitung,
HH-Ansatz 2026: 250.000,-- Euro bei PSK 2110.0601-42110010

11. Einrichtungen der Jugendarbeit, Treff 44 - Erneuerung Heizungsanlage,

HH-Ansatz 2026: 140.000,-- Euro bei PSK 3620.0400-42110010

12. Baugebiet Hohenheimer Straße, Abbruch des ehemaligen Landwirtschaftsamtsgebäudes Hohenheimer Straße 40, HH-Ansatz 2026: 500.000,-- Euro bei PSK 51100000-78720000.001 im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Baulandentwicklung. Zuzüglich 150.000,-- Euro erforderliche Deckung aus Ermächtigungsübertrag 2025 bei PSK 51100000-78720000.003, Erschließung Gewerbegebiet Mühläcker.

Der Gesamtumfang der Maßnahmen 1. bis 12. beläuft sich auf insgesamt etwa 5.73 Mio. Euro.

Die Schulsanierungsmaßnahmen 3, 4, 5, und 10 werden mit Landeszuschüssen nach der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung mit rund 455.000,-- Euro gefördert.

Die jeweiligen Maßnahmen werden in der Sitzung erläutert.

Um beispielhaft die konkreten energetischen Auswirkungen kommunaler Sanierungen darzustellen, sollen zwei Projekte im Zuge des Energieberichts im Herbst 2026 genauer betrachtet werden.

Anlagen:

2026_02_17_026-26_GR_Anlagen_Sammelbaubeschluss
2026_02_17_026-26_GR_Überträge_ErgH_006

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH / Erg-HH **2024**

Bauvorhaben: denkmalgerechte Fassaden- & Dachsanierung Stiftshof 20 **V 1**

Sanierung mit Umdecken des Dachs (Ergänzung festes Unterdach); Sanierung der Facherkfassade

Zimmermanns-, Flaschner-, Stuckateurs-, Malerarbeiten

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	580.768,50 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	- €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	580.768,50 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	580.768,50 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	156.460,71 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	**Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme**	
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)	737.229,21 €
	Kostenfortschreibung (Index 4,7 bis 2023; 10,0 ab 2023 %/Jahr x2 Jahre 2022 - 2024)	96.667,67 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto	833.896,88 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen	**834.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**11.000,00 €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 06.06.2023

Colettis

Gesehen:
Backnang, den 06.06.2023

Stier i.V. Langer

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH / Erg-HH **2026**

Bauvorhaben FFW-Gerätehaus, Annonaystraße 10, 71522 Backnang **V 1**

Pultdach über Abrollcontainer bei neuer Ausfahrt mit PV-Anlage und Anleiter-Übungsplatz

Die Abrollcontainer sollen eine Überdachung bekommen, weil sie nicht im Freien stehen dürfen (Eisgefahr)
Weiterhin soll auf dem Pultdach eine PV-Anlage für den hohen Eigenstromverbrauch installiert werden.

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	110.000,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	5.000,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	115.000,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	115.000,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	22.813,34 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme		
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)		137.813,34 €
	Kostenfortschreibung (Index 10 aktuell %/Jahr x 4 Jahr 2023 - 2026)	40,00%	55.125,34 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto		192.938,68 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen		**193.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**2.900,00 €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 24.06.2025

Langer

Gesehen:
Backnang, den 24.06.2025

Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH 2026

Grundschule Sachsenweiler - Energetische Sanierung - Dach

V 5

Dach - Gerüst, teilw. Rückbau, Neueindeckung, Dämmung, Flaschner

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	136.135,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	- €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	136.135,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	136.135,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	0,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme		
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)		136.135,00 €
	Kostenfortschreibung (2067) Anteilig zu Hauptmaßnahme 2027	10,00%	13.613,50 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto		149.748,50 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen		**150.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen Netto, GERUNDET**	**PSK 11240100 - 37110000**	**5.500,00 €**

Zu erwartende jährliche Folgekosten der Maßnahme
(1,5 % des NNBW pro Jahr, oder Berechnung der Betriebs/Wartungskosten) **- €**

Hochbauamt, 12.06.2025
Föll

Gesehen: 12.06.2025
Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH / Erg-HH **2025**

Bauvorhaben: Schickhardt Realschule - Sanierung Fachraum Biologie **V 1**

Sanierung des Fachraums mitsamt neuer Einrichtung

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	46.800,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	66.300,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	135.000,00 €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	113.100,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	248.100,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	70.000,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme	
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)	318.100,00 €
	Kostenfortschreibung (Index 4,7 bis 2023; 10,0 ab 2023 %/Jahr x4 Jahre 2021 - 2025)	103.800,00 €
	Gesamtbaukosten Baumaßnahme, Brutto	421.900,00 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen	**422.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**2.500,00 €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 05.06.2023

Colettis

Gesehen:
Backnang, den 05.06.2023

Langer

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH / Erg-HH **2026**

Bauvorhaben: Schickhardt Realschule - Errichtung 2. baulicher Rettungsweg & RWA **V 1**

Errichtung eines 2. baulichen Rettungswegs in den Ebenen 4, 6, 7 & einer RWA-Anlage

Schlosser-, Fensterbau, Elektro-, Maler- & Stuckateursarbeiten, RWA-Anlage

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	137.000,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	14.750,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	151.750,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	151.750,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	30.000,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme	
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)	181.750,00 €
	Kostenfortschreibung (Index 10 %/Jahr x1 Jahre 2025 - 2026)	18.175,00 €
	Gesamtbaukosten Baumaßnahme, Brutto	199.925,00 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen	**200.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**2.500,00 €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 15.07.2025

Colettis

Gesehen:
Backnang, den 15.07.2025

Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH 2026

Bauvorhaben Schickhardt-Realschule - Sanierung Schülertoiletten

V 1

Sanierung der Toiletten im Erdgeschoss

Sanitär-, Fliesenleger-, Trockenbau-, Maler- & Elektroarbeiten

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	59.075,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	79.900,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	138.975,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	138.975,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	25.325,32 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme		
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)		164.300,32 €
	Kostenfortschreibung (Index 10 aktuell %/Jahr)	20,00%	32.860,06 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto		197.160,38 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen		**197.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**2.900,00 €**

Zu erwartende jährliche Folgekosten der Maßnahme
(1,5 % des NNBW pro Jahr, oder Berechnung der Betriebs/Wartungskosten) **- €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 07.05.2025

Colettis

Gesehen:
Backnang, den 07.05.2025

Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH 2024

GMS Mörike

V 1

Lehrerzimmer - Sanierung

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten — alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	96.000,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	54.000,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	150.000,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	150.000,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	38.000,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme	
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)	188.000,00 €
	Kostenfortschreibung (Index 10 % für 2024)	18.800,00 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto	206.800,00 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen	**207.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen Netto, GERUNDET**	**PSK 11240100 - 37110000**	**3.300,00 €**

Zu erwartende jährliche Folgekosten der Maßnahme
(1,5 % des NNBW pro Jahr, oder Berechnung der Betriebs/Wartungskosten) **- €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 05.06.2023

Andrea Baumgart

Gesehen:
Backnang, den

Langer

Kostenschätzung **Invest-HH** **2024-25**

Stadtturm - Instandsetzungsarbeiten V 1

Variante 1: Fachwerkaufsatz mit Sichtfachwerk

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	602.200,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	10.000,00 €
500	Außenanlagen	39.300,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	612.200,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	651.500,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	132.600,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	**Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme**	
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)	784.100,00 €
	Kostenfortschreibung (Index 4,7 %/Jahr für 2022-23, Index 10 % für 2024-25)	255.940,35 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto	1.040.040,35 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen	**1.040.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen NETTO, gerundet**	**PSK 11240100 - 37110000**	**7.000,00 €**

Zu erwartende jährliche Folgekosten der Maßnahme
(1,5 % des NNBW pro Jahr, oder Berechnung der Betriebs/Wartungskosten) - €

davon Planungsrate	=> HH2024	80.000,00 €
alle 5 Jahre: Wartung außen - Anstrich Türen, Fenster, Gewände	=> HH2029	12.500,00 €
alle 10 Jahre: Wartung - Variante 1 mit Fachwerkaufsatz Sichtfachwerk	=> HH2034	154.000,00 €
alle 10 Jahre: Wartung - Variante 2 mit Fachwerkaufsatz vollflächig verputzt	=> HH2034	130.000,00 €

Aufgestellt:
Hochbauamt, 06.06.2023

Baumgart

Gesehen:
Backnang, den

Langer

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

FinH 2026

Bauvorhaben Gebäude - MTA+MER Umfeldgestaltung Vorbereich

V 1

Umfeldgestaltung Vorbereich MTA+MER (ehem. Tartanbahn) inkl. Müllabstellplatz

Die ehem. Tartanbahn soll so hergerichtet werden, dass dieser Bereich als Zuschauerfläche für das Kleinspielfeld sowie auch als Pausenhof-Ergänzung genutzt werden kann. Ebenfalls ist ein Müllabstellplatz vorgesehen.

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	- €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	- €
500	Aussenanlagen	315.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	- €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	315.000,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	35.000,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme		
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)		350.000,00 €
	Kostenfortschreibung	0,00%	0,00 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto		350.000,00 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen		**350.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**5.000,00 €**

Zu erwartende jährliche Folgekosten der Maßnahme (1,5 % des NNBW pro Jahr, oder Berechnung der Betriebs/Wartungskosten)	**4.725,00 €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 17.10.2025

Föll unter Abstimmung mit A66

Gesehen:
Hochbauamt 17.10.2025

Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Erg-HH 2026

Bauvorhaben FFW-Gerätehaus, Annonaystraße 10, 71522 Backnang

V 2

Schallschutz im großen Saal im Zuge der Sanierung der Beleuchtung in LED

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	74.525,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	90.000,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	164.525,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	164.525,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	16.915,71 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme		
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)		181.440,71 €
	Kostenfortschreibung (Index 10 aktuell %/Jahr x 1 Jahre 2025-2026)	10,00%	18.144,07 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto		199.584,78 €
200 - 700	Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET ohne aktivierte Eigenleistungen		200.000,00 €
710	Aktivierte Eigenleistungen	PSK 11240100 - 37110000	1.300,00 €

Aufgestellt:
Hochbauamt 14.05.2020, geä. 08.07.2024/geä. 24.06.2025

Langer

Gesehen:
Backnang, den 14.05.2020, geä. 08.07.2024, geä. 24.06.2025

Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH / Erg-HH **2026**

Bauvorhaben Max-Born-Gymnasium, Maubacher Straße 62, 71522 Backnang

V 1

Maßnahmen:

Sanierung Trinkwasserleitungen im Bereich der Fachklassenräume (Ostseite) weil durchgerostet.
Die Trinkwasserleitungen sind im Mauerwerk verlegt und verursachen durch die Undichtigkeiten im Mauerwerk durch alle Stockwerke große Wasserschäden.

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten — alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	140.000,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	110.000,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	250.000,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	250.000,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	0,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme		
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)		250.000,00 €
	Kostenfortschreibung (Index 10,0 aktuell %/Jahr)	0,00%	0,00 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto		250.000,00 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen		**250.000,00 €**
710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**600,00 €**

Zu erwartende jährliche Folgekosten der Maßnahme
(1,5 % des NNBW pro Jahr, oder Berechnung der Betriebs/Wartungskosten) **- €**

Aufgestellt:
Hochauamt 18.06.2025

Langer

Gesehen:
Backnang, den 18.06.2025

Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH / **Erg-HH** **2026**

Jugendhaus **V 1**

Kesseltausch mit WP

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten

alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	- €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	97.955,00 €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	97.955,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	97.955,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	29.369,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme		
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)		127.324,00 €
	Kostenfortschreibung (Index 10,0 aktuell %/Jahr x 1Jahre 2025 - 2026)	10,00%	12.732,40 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto		140.056,40 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen		**140.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**2.000,00 €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 23.04.2025

Weis

Gesehen:
Backnang, den 23.04.2025

Föll

KOSTENSCHÄTZUNG DIN 276

Invest-HH 2026

Bauvorhaben Sammelunterkunft Hohenheimer Str.40 - Abbruch

V 1

Rückbau des Gebäudes sowie Geländeanpassung / Grundlage Kostenschätzung vorläufig

Zusammenstellung nach Kostengruppen

Kostengruppen DIN 276, Baukosten — alle Beträge brutto

200	Herrichten und Erschließen	- €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	650.000,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	- €
500	Aussenanlagen	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €

Kostengruppen DIN 276, Zusammenstellung Baukosten

300 - 400	Gesamtsumme Bauwerk	650.000,00 €
200 - 600	Gesamtsumme Baukosten	650.000,00 €

Kostengruppen DIN 276, Baunebenkosten Objekt- und Fachplanungen

720 - 760	Gesamtsumme Baunebenkosten Baumaßnahme Objekt- und Fachplanungen	0,00 €

Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme Bau- und Nebenkosten

200 - 700	Gesamtzusammenstellung Baumaßnahme	
	Summe KG 200 - 700, Brutto (ohne 710)	650.000,00 €
	Kostenfortschreibung (Index 10 aktuell %/Jahr)	0,00 €
	Gesamtkosten Baumaßnahme, Brutto	650.000,00 €
200 - 700	**Gesamtbaukosten, Brutto GERUNDET** ohne aktivierte Eigenleistungen	**650.000,00 €**

710	**Aktivierte Eigenleistungen**	**PSK 11240100 - 37110000**	**3.500,00 €**

Zu erwartende jährliche Folgekosten der Maßnahme
(1,5 % des NNBW pro Jahr, oder Berechnung der Betriebs/Wartungskosten) **- €**

Aufgestellt:
Hochbauamt 16.02.2026

Föll

Gesehen:
Backnang, den 16.02.2026

Föll

Anlage SV 026/26/GR - Überträge ErgH

36500101-42110010 Projekte Kitas Amt 65 aus 2025

11330000-42110010 Notsanierung Gerichtsvollziehergebäude/
Marktstraße 13, Wassergasse 1+2+4 Notinstandsetzung der Dächer etc.

26300000-42110010 Beleuchtungen Bandhaus verschiedene Räume

28100100-42110010 Fachwerksanierungen Totenkirchle

42410104-42110010 Turnhalle Tausschule Sanierung Sicherheitsbeleuchtung

21100602-42110010 Gymnasium in der Taus Sanierung Trafoanlage + elektr. Hauptverteiler

28100400-42110010 Backnanger Bürgerhaus Erneuerung Türen

28100400-42110010 Backnanger Bürgerhaus Erneuerung Bühnenmaschinerie Planung

28100400-42110010 Backnanger Bürgerhaus Abdichtung Glasdach

42410101-42110010 Stadthalle Sanierung Hausmeisterdach

28100500-42110010 Vereinshaus Sanierung Westfassade

12600100-42110010 FFW-Gerätehaus Sanierung UG

55100100-42120010 Grün- und Parkanlagen, Unterhaltung

31400702-42110010 Sammelunterkünfte, Etzwiesenberg 11, Dachrinnentausch