

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Strümpfelbach  
Gemeinde Aspach  
Gemarkung Großaspach

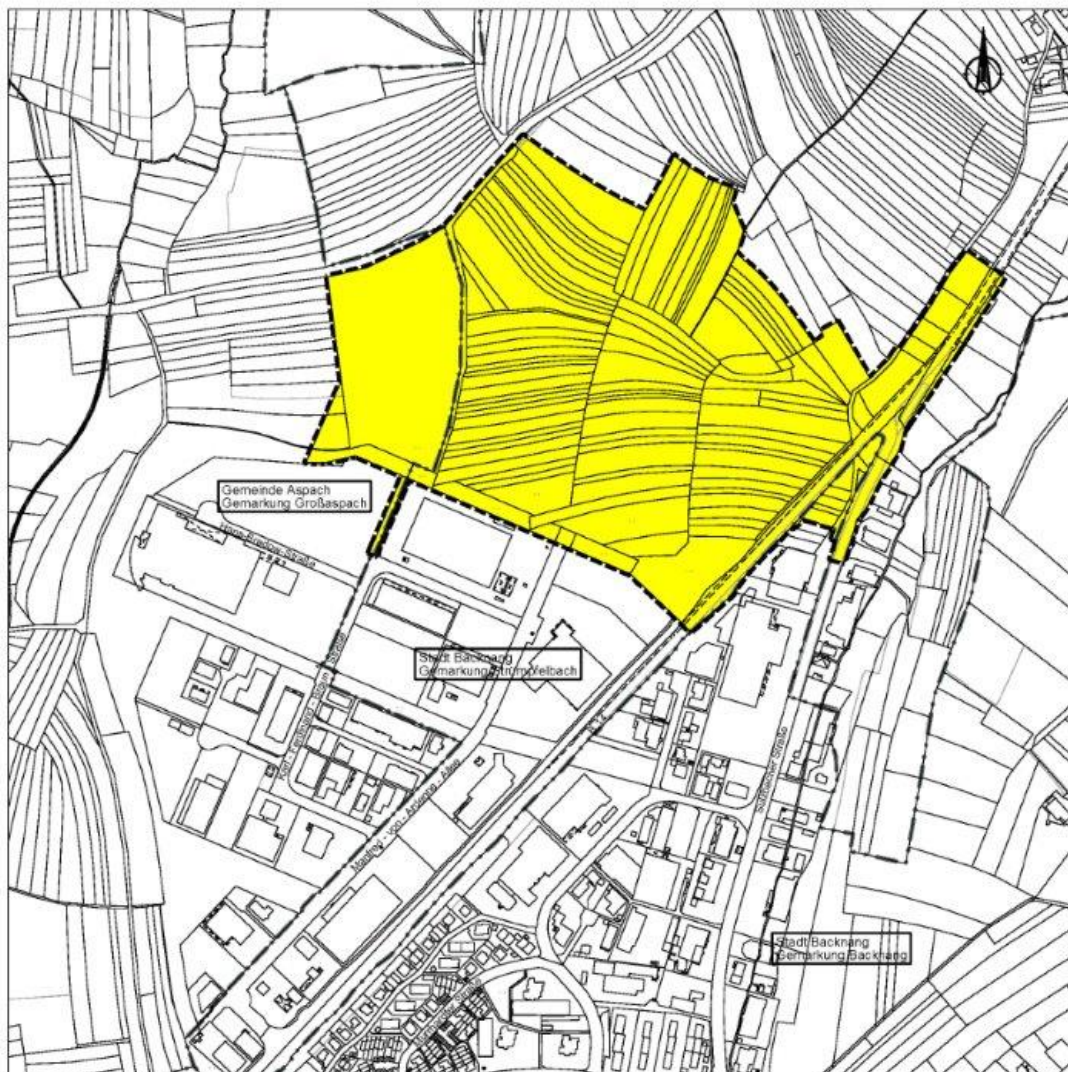
## ZWECKVERBAND INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET „LERCHENÄCKER“ BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„LERCHENÄCKER, SCHMEELÄCKER“  
Entwurf

NEUFESTSETZUNG IM BEREICH „B 14, Lerchenäcker 1.Bauabschnitt, Flurstücke 3520/5, 3537/1 – 3548/1 (Gemarkung Großaspach), Kreisstraße K 1904, Flurstücke 147/1 – 150, 138, 294, 125, 288, 293, 297, 298/1, 300, 299/2, 390, 386 – 397/3 (Gemarkung Strümpfelbach), Sulzbacher Straße 200 – 208, Flurstücke 808/1 - /4, 811 (Gemarkung Backnang)“

Planbereich 04.24/3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 04.24 aufgehoben.



## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Aufgrund veränderter Ansprüche an Gewerbegrundstücke und aufgrund aktueller Anfragen von Gewerbetreibenden hat sich gezeigt, dass eine Überplanung des bisherigen Bebauungsplans notwendig wird. Ziel ist eine Reduzierung und Vereinfachung des Erschließungssystems sowie die Optimierung der gewerblichen Flächen, die einen möglichst flexiblen Zuschnitt der Grundstücke sicherstellen. Aus diesem Grund wurde auch im nord-westlichen Bereich der Geltungsbereich angepasst.

Bei der Vermarktung der Grundstücke und den Projektplanungen zeigte sich, dass die bisherigen Festsetzungen für die konkreten Ansiedlungswünsche nicht die notwendige Flexibilität beinhalten. Ebenso war eine Parzellierung für die Ansiedlung von kleineren Betrieben mit geringem Flächenanspruch nur eingeschränkt möglich.

## **Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Lerchenäcker, Schmeeläcker“ (Planbereich 04.24/3) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 04.24 aufgehoben.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Flurstücke 150, 148, 147/2, 138, 294, 125, 294/1, 288, 293, 297, 298/1, 300, 299/2

Im Osten: B14 und Sulzbacher Straße

Im Süden: Lerchenäcker 1. Bauabschnitt

Im Westen: Kreisstraße 1904

## **3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.

Der Planbereich ist Teil des seit 14.05.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker.

## **4 Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt im am nördlichen Rand der Backnanger Kernstadt unmittelbar an der B14.

Das Plangebiet weist von Südwesten nach Nordosten einen Höhenunterschied von bis zu 15 Metern auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 27,4 ha.

### **4.2 Derzeitige Nutzung**

Die Flächen werden derzeit noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

### **4.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die B14 und das bereits vorhandene Straßennetz des 1. Bauabschnitts erschlossen. Im Bereich der Sulzbacher Straße ist ein weiterer Anschluss an die Bundesstraße vorgesehen. Für den Anschluss an die B 14 wird derzeit die Leistungsfähigkeit auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte überprüft und im Anschluss daran ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, ob der Kreuzungsbereich

zweispurig oder vierspurig ausgebaut werden muss, ist eine konkrete Aufteilung der Verkehrsflächen noch nicht möglich. Aus diesem Grund wird der gesamte Bereich als Verkehrsfläche dargestellt und erst im weiteren Verfahren konkretisiert.

Der Planbereich ist durch die bestehende Buslinie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Optimierung der gewerblichen Grundstücke erreicht werden um dadurch eine größere Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten und Nutzungen zu bieten. Trotz der größeren Flexibilisierung soll jedoch das grundsätzliche städtebauliche Konzept beibehalten werden. Der teilweise Wegfall von Grünflächen innerhalb des Gebietes durch Nachverdichtung stellt die grundsätzliche Konzeption eines durchgrüneten Gewerbegebietes nicht in Frage und ist langfristig im Sinne einer Flächen schonenden Planung sinnvoll.

Die dadurch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Die Maßnahmen werden durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

Die gestalterischen Maßnahmen des Grünkonzepts umfassen insbesondere eine Randeingrünung des gesamten Gebietes, die Gliederung durch interne Grünzüge und die Begrünung der Straßräume im Gebiet und an der B 14.

Gerade durch die Randeingrünung soll die Baufläche optisch zum Landschaftsraum hin abgeschirmt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden. Durch einen Wechsel unterschiedlicher Grünstrukturen, wie Gehölzflächen, Hecken, Baumreihen und Streuobstwiesen und Wiesensäume werden vielfältige neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **Eingeschränktes Industriegebiet GIe**

Der Ausschluss der aufgeführten Anlagen entsprechend der 4. Bundesimmissionschutzverordnung und des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen sind begründet in dem städtebaulichen Ziel, das Bebauungsplangebiet Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker für höherwertige Gewerbe- und Industriebetriebe vorzuhalten. Gestalterische, technische als auch Emissions-/Immissionsgründe sind hier anzuführen. Der weitere Ausschluss der aufgeführten Nutzungen wie Lagerhäuser, selbständiger Lagerplätze sowie offener einem Betrieb untergeordnete Lagerplätze, wenn sie 30 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten und Tankstellen ist damit begründet, dass diese meist städtebaulich negativ in Erscheinung treten, einen großen Flächenbedarf aufweisen ohne ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot zu bieten. Um dennoch betrieblich notwendige offene Lagerflächen zu ermöglichen werden untergeordnete Lagerflächen bis 30 % der betrieblichen Nutzfläche zugelassen. Betriebe mit weitergehendem Bedarf werden auf sonstige Gewerbe- bzw. Industriegebiete in den zum Zweckverband gehörenden Gemeinden verwiesen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Da jedoch die Flächen für gewerbliche Betriebe in der Region nur begrenzt zur Verfügung stehen, soll hier sorgsam mit Grund und Boden umgegangen werden. In diesem Sinne ist auch der Ausschluss der Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Fitness-Studios sowie Einzelhandelsnutzungen zu sehen. Diese können an anderer Stelle im Plangebiet städtebaulich sinnvoller platziert werden.

Die Unzulässigkeit der Ausnahmen im Gewerbegebiet wird damit begründet, dass diese Nutzungen aus städtebaulichen Gründen im Stadtrandbereich nicht erwünscht sind. Die Einschränkung, Einzelhandelsverkaufsflächen nur an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren und nur ausnahmsweise zuzulassen, ist zum einen in der Zielsetzung der Stadt Backnang begründet, Ein-

zelhandelsnutzungen überwiegend der Innenstadt vorzubehalten und zum anderen mit dem großen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region. Entsprechend dem Regionalplan handelt es sich um einen gewerblichen Schwerpunkt.

### **Gewerbegebiet GE**

Die exponierte Lage des Plangebietes an der B 14 erfordert aus städtebaulichen Gründen den Ausschluss von Nutzungen wie Lagerplätzen, offenen Lagerflächen, Lagerhäuser und Tankstellen die sich aufgrund ihres normalerweise betrieblichen Erscheinungsbildes negativ auf das Gesamtgebiet auswirken. Des Weiteren ist eine hohe Zahl zukunftssträchtiger Dienstleistungsarbeitsplätze gewünscht.

Die Unzulässigkeit von Fuhr-, Spedition-, Bus- und Logistikunternehmen ist in dem üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe, der geringen Arbeitsplatzintensität, sowie der von diesen Unternehmen ausgehenden Verkehrsbelastung begründet. An dieser Stelle sollen aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden.

Die Unzulässigkeit der in § 8 Abs.3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet ist damit begründet, dass diese aus städtebaulichen Gründen hier im Stadtrandbereich nicht erwünscht sind. Die Anlagen und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) können an anderer Stelle untergebracht werden. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichtspersonen und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Plangebiet ist damit begründet, dass innerhalb des Plangebietes ein 3-Schichtbetrieb möglich sein soll. Durch den Ausschluss sollen von vornherein Konflikte, die ein 3-Schichtbetrieb mit sich bringt, vermieden werden.

Die Einschränkung, Einzelhandelsverkaufsflächen nur an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren und nur ausnahmsweise zuzulassen, ist zum einen in der Zielsetzung der Stadt Backnang begründet, Einzelhandelsnutzungen überwiegend der Innenstadt vorzubehalten und zum anderen mit dem großen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region. Entsprechend dem Regionalplan handelt es sich um einen gewerblichen Schwerpunkt.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl GRZ Geschossflächenzahl (GFZ)**

In der Planzeichnung der rechtskräftigen Bebauungspläne war bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. In der Neufestsetzung soll diese GRZ auf 0,8 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete angehoben werden, um dem hohen Flächenbedarf (z.B. für Stellplätze, Lager- und Abstellflächen) zu entsprechen.

Durch die ausdrückliche Überschreitungsmöglichkeit bei der GFZ über die in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen entsprechend §17 Abs.2 BauNVO, soll eine angemessene und dem Standort angepasste Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden soweit städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Wand und Firsthöhen, bezogen auf 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.

### **Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche**

Die abweichende Bauweise soll ermöglichen, dass wie im Gewerbebau üblich, auch Gebäude im Sinner der offenen Bauweise errichtet werden können, ab die Gesamtlänge der Gebäude 50 m auch überschreiten kann.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die konkrete Ausgestaltung der Einmündung der Manfred-von-Ardenne-Alle in die B 14 wird auf der Basis aktueller Verkehrszahlen und mit dem Regierungspräsidium abgestimmter Prognosewerte geplant und im weiteren Verfahren konkretisiert. Diese Planung ist dann Grundlage des Sicherheitsaudits. Deshalb wird der gesamte Bereich der Einmündung derzeit lediglich als Verkehrsfläche dargestellt. Die Aufteilung dieser Verkehrsfläche wird erst im weiteren Verfahren erfolgen.

#### **5.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft durch Bebauung sowie der Ortsrandeingrünung und sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt und begründet.

#### **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

##### **Leitungsrechte**

Die Festsetzung des Leitungsrechts dient der Klarstellung zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

#### **5.7 Begrünung**

##### **Private Grün- und Freiflächen**

Um hochwertige Freiräume zu schaffen und eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, wurde vom Ingenieurbüro König+Partner ein Umweltbericht mit grünordnerischen Festsetzungen erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplans wird. Dieser enthält neben der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch das Freiraumkonzept. Für die Festsetzungen wurden der vorhandene Grünbestand und die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt und in die Konzeption eingearbeitet. Soweit sinnvoll und möglich wird der Grünbestand erhalten. Nicht erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden an geeigneter Stelle ersetzt und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

Durch die Begrünungsmaßnahmen soll das Gebiet eine interne Gliederung erhalten und ein geeigneter Übergang zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

#### **5.8 Örtliche Bauvorschriften**

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

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Stellplatzflächen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die Bauvorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll gestalterisch unbefriedigende Lösungen verhindern.

##### **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.

## **6 Umwelt und Naturschutz**

Gem. § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht des Ingenieurbüros König + Partner vom 20.11.2013 ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

## **7 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Es wurde von der Gruppe für ökologische Gutachten GÖG eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Aufgrund der Ergebnisse wurden Konfliktpotenziale aufgezeigt, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. (GÖG 28.10.2013, 21.01.2014, 28.01.2014). Auf der Basis des Maßnahmenkonzepts zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Vorgriff Ersatzhabitats für Zauneidechsen im Bereich der FNL-Flächen des ersten Bauabschnitts erstellt und die Zauneidechsen umgesiedelt. Die Herstellung der Habitats erfolgte in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

Als CEF-Maßnahmen für die Feldlerchen wurden auf geeigneten Flächen Buntbrachen angelegt. Alle Maßnahmen sind durch öffentlich-rechtliche Verträge zu sichern.

## **8 Immissionsschutz**

Die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Bauphysik 5 mit den daraus resultierenden Maßnahmen, die für den Bebauungsplan „Lerchenäcker, Schmeeläcker“, Planbereich 04.24 erarbeitet wurden, gelten für diesen Bebauungsplan weiter.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die vorhandene Gas-, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.

## **10 Dezentrale Regenwasserbeseitigung**

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.

Das Regenwasser der Dachflächen wird über offene Wassergräben den offenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Bei der Ausbildung der Dachflächen sind jedoch keine vollflächigen Metalldächer (Schwermetallausschwemmungen) zugelassen. Die Einleitung in die Wassergräben kann ebenfalls über offene Gräben ausgeführt werden. Die Wassergräben sind als naturnahe Wasserläufe mit natürlicher Sohl- und Böschungsbildung auszuführen. Lediglich zur Unterquerung von Straßen und Wegen sind entsprechend Verdohlungen vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser von Straßen-, Parkplatz- und Betriebsflächen wird einem separaten Regenwasserkanal zugeleitet. Dieser mündet nach Vorschalten eines Regenklärbeckens in die offenen Regenrückhaltebecken. Im Regenklärbecken findet eine Absetzung der mineralischen Bestandteile des Regenwassers statt. Der verschmutzte Inhalt des Regenklärbeckens gelangt über die Entleerungsleitung zum Schmutzwasserkanal. In diesen Regenklärbecken besteht die Möglichkeit, Schmutzstoffe bei Betriebsunfällen aufzufangen und gesondert zu entsorgen.

Die offenen Regenrückhaltebecken werden so ausgebildet, dass eine gedrosselte Entleerung zum Krähenbach erfolgt. Die Drosselung wird auf den Wert begrenzt, der heute im Regenwasserfall von den natürlichen, un bebauten Oberflächen zum Abfluss kommt.

Backnang, 04.10.2016

Geschäftsführer des  
Zweckverbands Lerchenäcker

gefertigt:  
Stadtplanungsamt