

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

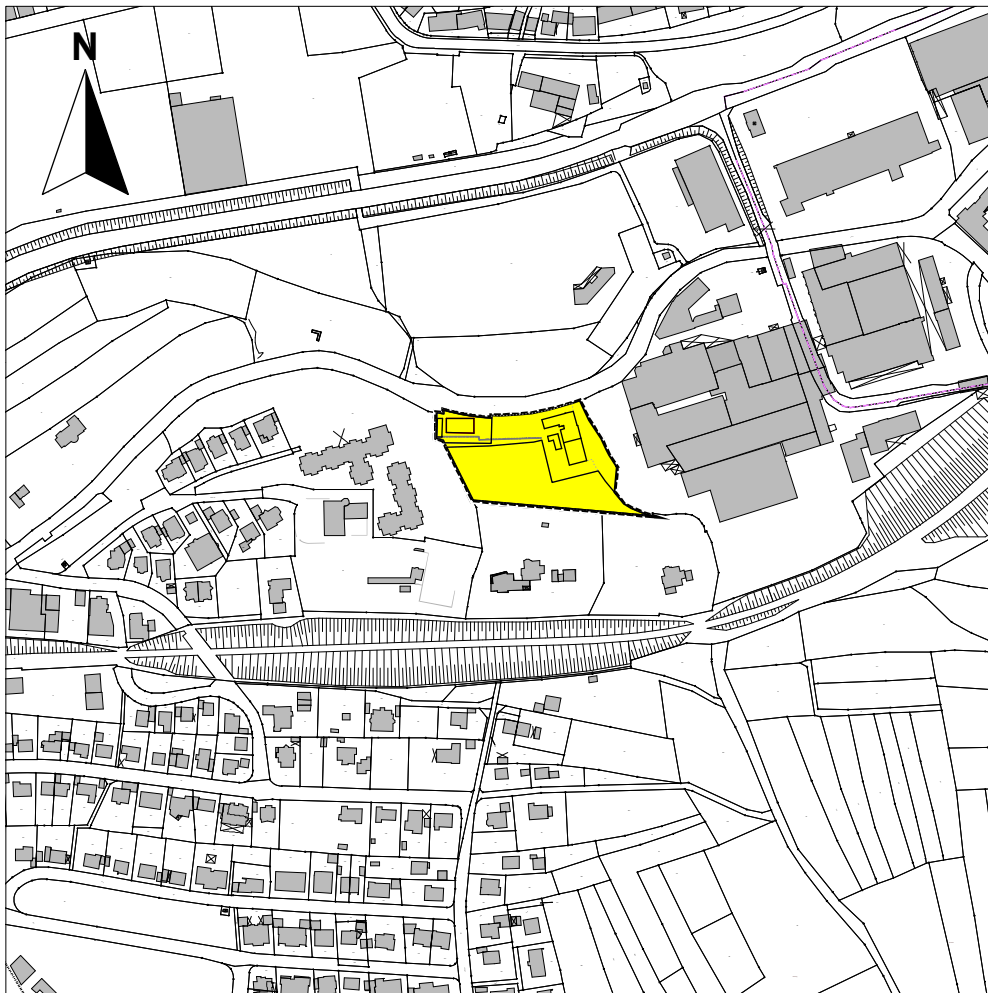
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "Steinbacher Straße, Roßlauf"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich „Eugen-Adolff-Straße 100 bis 106 (Flst. 3033 teilweise) und Flurstück 2678“

- Vorentwurf -



Planbereich 02.21/4

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Geltungsbereich	3
3. Einordnung in die übergeordnete Planung	3
3.1 Raumordnung	3
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan	3
4. Angaben zum Bestand	4
4.1 Lage und Topografie.....	4
4.2 Derzeitige Nutzung	4
4.3 Erschließung und ÖPNV	4
4.4 Natur und Landschaft	4
4.5 Altlasten.....	4
4.6 Denkmalschutz	5
5. Städtebauliche Konzeption.....	5
6. Planinhalt.....	5
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	7
6.4 Nebenanlagen	7
6.5 Stellplätze und Garagen	7
6.6 Verkehrsflächen	8
6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
6.8 Grünflächen	8
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
7. Immissionsschutz	9
8. Umwelt- und Naturschutz	10
9. Flächenbilanz.....	11
10. Anhang: Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die unzureichende Stellplatzsituation am Standort. Die ehemalige Spinnerei Adolff wurde ab dem Jahr 1999 sukzessive in einen modernen Gewerbepark umgewandelt, der heute eine Vielzahl von Büro- und gewerblichen Nutzungen umfasst.

Es befinden sich zwar Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung im Bereich des Gewerbeparks (westlich Eugen-Adolff-Straße Nr.106 ca. 40 Stellplätze sowie nördlich entlang der Eugen-Adolff-Straße ca. 120 Stellplätze überwiegend für den Sportplatz vorbehalten) dennoch ist die Anzahl der Stellplätze nicht ausreichend und es besteht ein erhöhter Stellplatzdruck, welcher sich negativ auf die Umgebung auswirkt. Daher soll eine derzeit geschotterte Fläche (die bislang teilweise bereits zum Parken genutzt wird) erweitert und in einen geordneten Parkplatz für Mitarbeiter und/oder Besucher des Gewerbeparks umgewandelt werden. Insgesamt sollen dort 78 Stellplätze auf drei Parkebenen entstehen.

Ebenso sollen bauliche Erweiterungsflächen geschaffen werden, um auf die positiven Entwicklungen des Gewerbeparks auch künftig reagieren zu können. Das Plangebiet hat sich über die Jahre hinweg zu einem innovativen Gewerbestandort für IT-Technik, Audiotechnik, etc. entwickelt. Die ansässigen Firmen haben sich am Standort Backnang etabliert. Ziel ist es, weiterhin die Unternehmen am Standort Backnang zu halten und auch in Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen.

Neben der Festsetzung von offenen Stellplätzen soll im gleichen Zuge der in den letzten Jahren entstandene gewerbliche Charakter des Plangebietes rechtlich gesichert, werden.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbacher Straße, Roßlauf“ (02.21/4) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich tritt durch die Neufestsetzung im Bereich der Eugen-Adolff-Straße 100-106 der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinbacher Straße, Roßlauf“ (02.21) außer Kraft.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- 3033 (teilweise), 3033/1 und 2678

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung

Die Stadt Backnang ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen. Die Flächen des Geltungsbereichs sind als bestehende Gewerbeflächen dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet etwa zur Hälfte als bestehende Gewerbefläche dargestellt (Norden und Osten). Die Flächen südlich angrenzend an das Gewerbegebiet sind als Grünfläche sowie als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. In Nord-Süd-Richtung mittig durch das Plangebiet ist die Freihaltefläche für eine Straßentrassenachrichtlich aus dem Verkehrsentwicklungsplan eingetragen. Ein Großteil der Flächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich sind als altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine unterirdische Gasleitung.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt und ist damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Jedoch wird im Süden und Osten die Gewerbefläche für eine Stellplatzanlage sowie bauliche Erweiterungen im Osten geringfügig vergrößert. Die im FNP dargestellten Grünflächen sowie Ausgleichsflächen verkleinern sich. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der vorliegenden Bebauungsplankonzeption im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt Backnangs. Es wird nördlich von einer Sportanlage und Stellplätzen, sowie westlich von einem Altenheim und östlich von gewerblicher Nutzung umgrenzt.

Das Gelände steigt von Nord nach Süd hin an (von etwa 252m. ü.NN auf ca. 260m. ü.NN) und umfasst eine Größe von ca. 0,64 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im nördlichen Teilbereich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Im Gebäude Eugen-Adolff-Straße 100 wird derzeit gewohnt. Von den 3 Wohneinheiten werden 2 bewohnt. Eine Wohneinheit steht bereits leer. Das Gebäude Eugen-Adolff-Straße 106 wird gemischt genutzt (Wohnen und Gewerbe). Einige Einheiten stehen leer. Das Wohnen entspricht nicht mehr der Charakteristik des Plangebietes, welches lagebedingt zum angrenzenden Gewerbepark zu zählen ist. Dies spiegelt sich bereits im Wohnungsleerstand wider.

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine zur Zeit geschotterte Fläche die bislang teilweise bereits zum Parken genutzt wird. Die restlichen Flächen sind private Grünflächen, welche von Bäumen und Sträuchern dominiert werden und z.T. stark vernachlässigt sind. Die Bäume werden als nicht erhaltenswert eingestuft.

4.3 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Eugen-Adolff-Straße erschlossen. Es ist mit zwei Linien durch den Busverkehr an den öffentlichen Personennahverkehr mit Verbindungen ins Stadtzentrum angebunden. Die Haltestelle befindet sich nordöstlich entlang der Eugen-Adolff-Straße in 2-Gehminuten Entfernung.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Backnang und besitzt durch den angrenzenden Gewerbepark eine entsprechende Vorprägung. Im März 2016 wurde eine Biotoptypenkartierung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen vorgenommen. Der überwiegende Teil wird von Parkwald gebildet. Der nördliche und östliche Planbereich sind bebaut. Im Norden befindet sich eine Schotterfläche, welche als Parkplatz genutzt wird.

Bei der Neuplanung wird ein Großteil der Grünflächen überplant. Mittels festgesetzter Gebäudehöhen sowie gezielter Eingrünungsmaßnahmen wird die Fernwirkung der geplanten Stellplatzanlage deutlich reduziert. Durch Pflanzgebote (Eingrünung durch Grünflächen, Baum- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünung) sowie Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Bauzeitenbeschränkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.5 Altlasten

Wird zum Entwurf ergänzt.

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende ausgewiesene Kulturdenkmale/
Bau- und Kunstdenkmale i.S.d. §2 DSchG:

- Gebäude: Eugen-Adolff-Straße 100
- Gebäude: Eugen-Adolff-Straße 106

5. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Stellplatzanlage soll in 3 Ebenen mit 14 (untere Ebene), 29 (mittlere Ebene) und 35 (obere Ebene) Stellplätzen, d.h. insgesamt 78 Stellplätzen realisiert werden. Die untere Ebene kann unmittelbar von der Eugen-Adolff-Straße aus angefahren werden. Die obere und mittlere Ebene werden über Rampen an der Ostseite des Parkbereichs erschlossen. Durch die Terrassierung werden am Rand der Stellplätze und im Bereich der Rampe teilweise Stützwände errichtet, die auch einen Teil der Geräusche abschirmen. In Richtung Süden ist nochmals zusätzlich ein Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand vorgesehen.

Neben der Errichtung der Stellplatzanlage, erfolgt eine Arrondierung des Gewerbegebietes im östlichen Teilbereich durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Süden/Südosten. Hier könnte ein weiterer Baukörper neben den schon bestehenden östlich, außerhalb des Plangebietes angrenzenden Gebäuden der ehemaligen Spinnerei entstehen, welches in seiner Gebäudehöhe beschränkt ist. Da durch das Vorhaben erheblich in die vorhandene Grünfläche eingegriffen wird, wurde ein Freiraum- und Grünordnungskonzept erstellt. Durch Pflanzgebote im Bebauungsplan soll das Plangebiet eingegrünt und somit die Qualität des Freiraums für die Zukunft gesichert werden.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen (siehe Begründung Ziff. 1) der Sicherung und Entwicklung eines gewerblich genutzten Gebietes in Erweiterung bereits bestehender gewerblicher Nutzungen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art (unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Lage und zur Vermeidung einer Funktionsstörung in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe in der zentralen Siedlungsstruktur der Stadt Backnang werden Einzelhandelsbetriebe aller Art im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet erfolgt, da Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen und kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild aufweisen. Diese Nutzungen stehen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Gewerbeflächen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks entgegen. Vor allem Tankstellen mit verbundenen Tankstellenshops bergen vielfältiges Störpotential, insbesondere im Hinblick auf lange Öffnungszeiten und sind mit den angrenzenden Nutzungen grundsätzlich unverträglich. In den übrigen Stadtgebieten von Backnang existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

Gemäß dem gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Backnang vom 18.11.2010 sind Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig und werden daher auch im Bebauungsplan als unzulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich damit am derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welcher für das Plangebiet ebenfalls eine GRZ von 0,6 festsetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht dem bestehenden Siedlungsgefüge in diesem Bereich mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden und sichert diese in ausreichendem Maße. Ebenso lässt sie Erweiterungen in geringem Maße zu. Die bestehende Bebauung wird somit weitergeführt und sichert eine lockere Bebauung am westlichen Rande des bereits bestehenden Gewerbegebietes (Spinnerei Adolff) mit seinen großen Fabrikhallen im Übergang zur freien Landschaft im Süden sowie zur angrenzenden Wohnbebauung im Osten und Süden. Die festgesetzte GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen. Die GRZ- und GFZ-Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Sie ermöglichen eine bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Für die im Plangebiet geplanten offenen Stellplätze wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zugelassen. Der Bau der Stellplatzanlage trägt erheblich zur Verbesserung der Parkierungssituation im und in den angrenzenden Quartieren bei, welche in den letzten Jahren zunehmend negativ auf die Umgebung ausstrahlte. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ebenso sind innerhalb der Fläche für Stellplätze Laubbäume zu pflanzen. Mit der Festsetzung privater Grünflächen entlang des westlichen und südlichen Gebietsrandes entfallen Baugrundstücksflächen zur Bemessung der überbaubaren Fläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO. Da dadurch die berechnete GRZ „kleiner“ ausfällt, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird, wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan, laut Planzeichnung festgesetzt. Sie orientiert sich am bestehenden Gelände, der Eugen-Adolff-Straße sowie an dem Gebäudebestand im Plangebiet. Die EFH wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung entlang der Eugen-Adolff-Straße zu erzielen bzw. zu sichern in Metern über NN festgesetzt. Die Gebäude fügen sich somit in das bestehende Straßen- und somit in das Ortsbild harmonisch ein. Von der festgesetzten EFH darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild bzw. Straßenbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehenden überhohen Stützmauern und Sockeln zu stören. Im östlichen Teilbereich, der Eugen-Adolff-Straße abgewandt, wird keine EFH, sondern nur eine maximale Gebäudehöhe für Flachdächer festgesetzt. Diese Festsetzung, ebenfalls aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, gibt ausreichend Spielraum für den Umbau von Bestandsgebäuden oder die Erweiterung und den Anbau an das denkmalgeschützte Gebäude in diesem Bereich. Es wird eine Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhen an den Bestand ermöglicht. In Verbindung mit der Höhenfestsetzung wird das denkmalgeschützte Gebäude in seinem Wirken jedoch nicht eingeschränkt.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der Bestandsgebäude sowie der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Entlang der Eugen-Adolff-Straße wird die maximale Wandhöhe für Satteldächer festgesetzt, welche gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach-Ausführung ist. In Verbindung mit der Dachform und der maximal zulässigen Dachneigung können hier Gebäude mit Satteldächern mit einer Gebäudehöhe von bis zu 13,0 m entstehen. Ebenso sind Gebäude mit Flachdächern zulässig. Ihre maximale Gebäudehöhe ist auf 7,4 m beschränkt. Mit der Höhenfestsetzung in diesem Teilbereich des GEE werden die denkmalgeschützten Gebäude in ihrem Bestand gesichert, sowie Neubauten in gleicher Kubatur ermöglicht, um das charakteristische Straßenbild zu wahren. Um auf die Anforderungen gewerblicher Nutzungen (Hallenbauten) sowie auch heutiger individueller architektonischer Vorstellungen von Bauherren

einzugehen, werden ebenso Flachdächer mit reglementierter Gebäudehöhe zugelassen. Diese sind in ihrer Kubatur den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden untergeordnet und fügen sich somit in ihrer Höhe in den Gesamtstraßenraum städtebaulich ein.

Im südöstlichen Teilbereich des GEE ist die maximale Gebäudehöhe in Metern über NN begrenzt. In Verbindung mit der Zulässigkeit von ausschließlich Flachdächern werden im rückwärtigen Bereich der Eugen-Adolff-Straße zum Einen nur niedere Bauten zugelassen, welche die Raumwirkung des angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes (Eugen-Adolff-Straße 106) nicht beeinträchtigen und zum Anderen, die die Baulichkeiten Richtung südlich angrenzendem Grünraum begrenzen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird eine abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge ist auf maximal 25 m begrenzt, um die bestehende lockere Bebauung entlang der Eugen-Adolff-Straße weiterhin als Raumkante zu sichern und gleichzeitig eine Durchlässigkeit von Nord nach Süd in den angrenzenden Grünraum zu erreichen. Kompakte, geschlossene Gebäuderiegel entlang des Straßenraumes werden somit unterbunden.

Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits den Bestand sichern und einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten, mögliche Erweiterungen und Umbauten geben sowie andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. In Anlehnung an den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden in Ost-West-Ausrichtung entlang der Eugen-Adolff-Straße überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtigen Bereiche der Eugen-Adolff-Straße werden somit von einer intensiven Überbauung frei gehalten. Aufgrund der ansteigenden Hanglage Richtung Süden ist eine Bebauung der südlichen Teilbereiche nur erschwert möglich und werden daher ausgeschlossen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Geländesituation im rückwärtigen Bereich der Eugen-Adolff-Straße eine weitere höheneingeschränkte Bebauung denkbar. Hierfür werden gegenüber dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Baugrenzen nach Süden hin erweitert. Aufgrund der nach Westen abfallenden Geländesituation ist in diesem Bereich eine weitere Bebauung in Arrondierung der östlich angrenzenden Fabrikgebäude möglich, welche sich harmonisch in den Hangbereich integrieren könnte.

Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes wird eine zwingende Firstrichtung entlang der Eugen-Adolff-Straße festgesetzt. Sie orientiert sich an den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden, nimmt diese auf und setzt sie fort.

6.4 Nebenanlagen

Mit der Beschränkung, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst frei gehalten. Die rückwärtigen privaten Grün- und Freiflächen sollen als optisch einheitlicher Freiraum wahrnehmbar bleiben. Eine Durchlässigkeit, Transparenz und durchgängige Begrünung der Grundstücke zum südlich angrenzenden Freiraum soll gewährleistet werden.

6.5 Stellplätze und Garagen

Mit der Beschränkung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst frei gehalten. Die rückwärtigen privaten Grün- und Freiflächen sollen als optisch einheitlicher Freiraum wahrnehmbar bleiben.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze im Bereich des Gewerbeparks innerhalb und in der näheren Umgebung ist unzureichend. Es besteht seit geraumer Zeit ein erhöhter Stellplatzdruck, welcher negativ auf die Umgebung ausstrahlt. Mit der Festsetzung offener Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Eugen-Adolff-Straße wird dem Parkierungsdruck innerhalb und außerhalb des Plangebietes entgegengewirkt.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

6.6 Verkehrsflächen

Die bestehende Eugen-Adolff-Straße wird als Straßenverkehrsfläche mit Fußweg gesichert.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der bestehenden Gasleitung im Osten des Geltungsbereiches wird ein Leitungsrecht Lr zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

6.8 Grünflächen

Im Flächennutzungsplan sowie bereits im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind diese Flächen als (private) Grünflächen dargestellt bzw. festgesetzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden diese Flächen, wenn auch in verkleinerter Form (aufgrund der Ausweisung der Stellplätze) ebenfalls als Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der Sicherstellung der Erholungsfunktion. Zusätzlich dient sie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahme zur Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begrünung schafft Trittsteinbiotope.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotop, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung.

Die Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung, Einbindung in die Landschaft und einer qualitätsvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Quartier. Sie dienen einer Minstdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das Plangebiet harmonisch in das Stadtbild einzubinden.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestgrößen.

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN Bericht Nr. 15 GS 084 - 1 „Schalltechnische Untersuchung Parkplatz Eugen-Adolff-Straße“ mit Stand vom 26.08.2015 verwiesen.

Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein detaillierter Nachweis über die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu führen.

Parkierungslärm – aktiver Lärmschutz (Wall-Wand-Kombination)

Die geplante Parkplatzanlage beeinflusst die angrenzenden vorhandenen Bestandnutzungen. Für eine konfliktfreie Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm zwingend erforderlich.

Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm werden in diesem Bereich überschritten. Um die Anforderungen der TA Lärm in diesem Bereich einzuhalten, wird entlang des südlichen Geltungsbereiches ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand-Wand-Kombination von mindestens 263.75m ü. NN errichtet. Der aktive Lärmschutz schirmt die benachbarte Wohnbebauung vor den Geräuschen der Parkplatzfläche ab. Siehe Begründung Ziff. 7 Immissionsschutz - Stellplatzanlage.

Die Anlage wird durch den Eigentümer im Zuge des Parkplatzbaus erstellt.

7. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro SoundPLAN GmbH ein Schallschutzgutachten (Bericht Nr.: 17 GS 022-1, Stand: 19.02.2017) erstellt, welches den Gewerbelärm untersucht und Aussagen über die allgemeine Umsetzbarkeit des Vorhabens sowie konkrete Vorgaben für die erforderlichen Maßnahmen vorgibt.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

Das Bebauungsplangebiet ist trotz der gegebenen Problematik mit stark schutzbedürftigen Nutzungen im direkten Umfeld am ehesten für eine Gebietsausweisung als „Gewebegebiet“ geeignet. Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines heute geltenden Bebauungsplans, der überwiegend ein Gewerbegebiet und nur für den hier untersuchten Bereich ein Mischgebiet ausweist. Der Bereich des heutigen Mischgebietes ist ebenfalls für eine Gebietsausweisung als Gewerbegebiet geeignet. Geräuschemissionen sind nur in sehr begrenztem Umfang möglich, was die Art der Nutzung einschränkt und bei der Realisierung von Vorhaben eine besondere Lärmschutzplanung erforderlich machen wird. Es wird eine Gebietsausweisung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ empfohlen, so dass von vorneherein nur Betriebsarten zulässig sind, die für die Nachbarschaft nicht wesentlich störend sind. Eine Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist auf diese Weise sichergestellt.

Für die Nachbarschaft entsteht keine Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand, da auch heute schon eine gewerbliche Nutzung auf dem Bebauungsplangebiet zulässig ist (und auch besteht). Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Betriebsarten wären auch bereits schon heute im Mischgebiet zulässig. Die heute bestehende Gemengelage bleibt erhalten und es muss geprüft werden, ob man sie weiterhin als Mittel zur Konfliktlösung ansetzen kann – diese Prüfung kann aber erst im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens und muss noch nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Stellplatzanlage/ Verkehr

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen auf das Plangebiet sowie seiner Umgebung aufgrund der geplanten Stellplatzanlage wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro SoundPLAN GmbH erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. 15 GS 084 - 1 „Schalltechnische Untersuchung Parkplatz Eugen-Adolff-Straße“ mit Stand vom 26.08.2015 vor.

In dem Gutachten wurden entsprechend der gewünschten Festsetzung eines Gewerbegebietes die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm [3] zur Beurteilung herangezogen.

Da sich im Umfeld des geplanten Parkplatzes einige schutzbedürftige (Wohn-)Gebäude befinden (Eugen-Adolff-Straße 100 und 106, „Villa“ Eugen-Adolff-Straße 102 und 116, sowie das Seniorenheim Eugen-Adolff-Straße 92), wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb des Parkplatzes rechnerisch prognostiziert und gemäß den Anforderungen der TA Lärm bewertet.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

Die Nutzung des Parkplatzes im Tageszeitraum (6-22 Uhr) ist schalltechnisch unproblematisch. An allen umliegenden Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte und die maximal zulässigen kurzzeitigen Spitzenpegel eingehalten.

In der Nacht (22-6 Uhr) ist eine Nutzung des Parkplatzes nur eingeschränkt möglich. Pro Stunde dürfen maximal 12 Parkbewegungen stattfinden, damit an allen umliegenden Gebäuden der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Dies ist in der Regel ausreichend, wenn der Parkplatz durch Firmen genutzt wird, die nur im Tageszeitraum arbeiten. In der Nacht finden dann nur einzelne Fahrbewegungen, z.B. von Geschäftsführung oder Reinigungskräften, statt. Eine intensive Nachtnutzung, z.B. durch Firmen mit Schichtarbeit, ist hingegen nicht möglich.

In der Nacht (22-6 Uhr) sorgt das „Spitzenpegelkriterium“ für eine zusätzliche Einschränkung. Drei Stellplätze (untere Parkebene unmittelbar am Gebäude Eugen-Adolff-Straße 100, siehe Gutachten S. 14) dürfen nur am Tag gewerblich genutzt werden. In der Nacht kommt es am genannten Gebäude zu Überschreitungen. Es wird daher vorgeschlagen, durch organisatorische Maßnahmen eine Nutzung zwischen 22 und 6 Uhr zu verhindern oder diese drei Stellplätze direkt dem (momentanen) Wohnhaus als Privatstellplätze zuzuordnen. (Auszug aus dem Gutachten S. 4)

Momentan wird innerhalb des Plangebietes noch gewohnt. Im Zuge der Festsetzung des Gebietes als Gewerbegebiet, wird das `private Wohnen` ausgeschlossen, da dies nicht mehr den heutigen Zielen der Gebietsentwicklung in diesem Teilbereich entspricht. Die Grundstücke, Gebäude befinden sich im Eigentum eines Bauherren. Zur Umsetzung des Planungszieles werden die Mietverträge nicht verlängert bzw. aufgekündigt, so dass eine Wohnnutzung sukzessive nicht mehr stattfinden wird. Die drei geplanten Stellplätze unmittelbar am Gebäude Eugen-Adolff-Straße 100 werden mit einer entsprechenden Beschilderung versehen, welche die Nutzung dieser Stellplätze zwischen 22 und 6 Uhr untersagt, so lange in diesem Gebäude noch Wohnnutzung stattfindet. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Begründung Ziff. 6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzanlage).

8. Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse finden sich im beigefügten Umweltbericht.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Wick+Partner, Stuttgart 25.07.2016), die dem Bebauungsplan als Gutachten beiliegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Belange des Artenschutzes, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgegangen werden können, besteht.

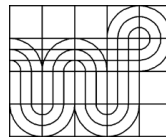
9. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	6.482 qm	100%
Gewerbegebiet	4.872 qm	76,6%
Verkehrsflächen	338 qm	5,3 %
Private Grünflächen	1.272 qm	18,1 %

10. Anhang: Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt
Backnang,
STADTPLANUNGSAMT

Planverfasser:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

gez. Setzer