

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Maubach und Waldrems

## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „MÜHLÄCKER“

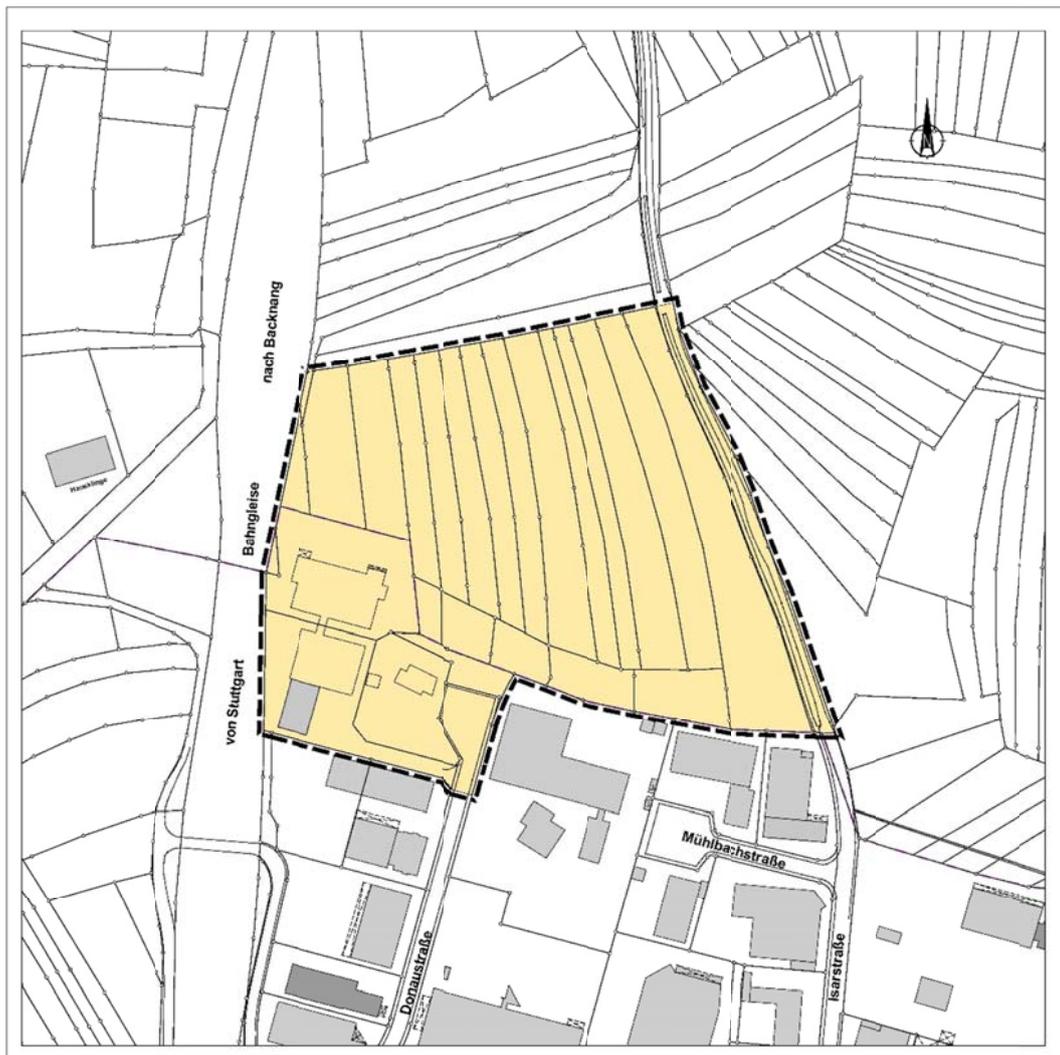
### UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung „nördlich des Gewerbegebietes Mühläcker“ im Bereich zwischen „Flst. Nr. 471, 405 - 407, 414, 415, der bestehenden Bebauung Mühlbachstraße 2, 4, 7, Donaustraße 17, den Bahngleisen und den Flst. Nr. 380 und 382“

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühläcker, 10.13/7 aufgehoben.

- Vorentwurf -

Planbereich 10.13/8



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

In Backnang besteht weiterhin eine spürbare Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere für die Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmen. Diese Nachfrage kann in den bestehenden Gewerbegebieten nicht oder nur sehr eingeschränkt bedient werden. Im Flächennutzungsplan gibt es im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Mühläcker zwei gewerbliche Erweiterungsflächen. Eine erste Entwicklung wurde bereits durch die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans eingeleitet, um der Firma Holz Automation Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren. Aktueller Anlass für die nun vorgeschlagene Erweiterung des Gewerbegebiets ist das Erfordernis der Firma Holz Automation, weitere Flächen für Büro und Produktion zu schaffen.

Die Erweiterung des Gebiets „Mühläcker“ ist die konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets. Mit dieser Fläche soll die anhaltende Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Gewerbegrundstücken bedient werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Herstellung einer verkehrlichen Verbindung von Donaustraße und Isarstraße.

### **Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker“ (Planbereich 10.13/8) erfolgt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden:	Flst.Nr. 380, 382
Im Osten:	Flst. Nr. 471, 405-407, 414, 415
Im Süden:	Gemarkungsgrenze Maubach bzw. Bebauung an der Mühlbachstraße 2, 4, 7, Donaustraße 17
Im Westen:	Bahngleise

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

### **3.1 Raumordnung**

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

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche im Bestand dargestellt. Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine Festlegungen für das Gebiet.

### **3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Backnang stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

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

## **4 Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der südlichen Backnanger Stadtteile Waldrems und Maubach. Es grenzt direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Mühläcker“ an.

Die Topographie des Gebietes ist bewegt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden bzw. von Osten nach Westen zu den Bahngleisen hin an. Der Höhenunterschied beträgt von Süden nach Norden ca. 7,5 bis 9,5 m, von Osten nach Westen ca. 6,0 bis 7,5 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 45.755 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Derzeitige Nutzung**

Die Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Donaustraße, die direkt an die B14 angebunden ist. Die bestehende Donaustraße wird hierzu verlängert, bis sie als Ringschluss auf die Isarstraße trifft.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die beiden Bushaltestellen an der B14 und an der Isarstraße angebunden.

### **4.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist durch große Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Durch diese Nutzung hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Auch für die Tiere bietet das Gebiet kaum geeignete Strukturen als Lebensraum. Bei den durchgeführten Untersuchungen konnten keine strenggeschützten Arten gefunden werden.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Die Feldgehölze entlang des Bahndamms sind nach § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützt, befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets.

### **4.5 Altlasten**

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (künstlicher Erhöhungen, Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände mit umweltgefährdenden Stoffen) entstanden sind.

Bei dem Altlastenstandort „Isarstraße“, ehemalige Müllkippe der Gemeinde Maubach (Flst. Nr. 404 Teilfläche) handelt es sich um einen so genannten B-Fall. Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von der Fläche aus, daher kann sie in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden. Bei baulichen Veränderungen ist jedoch eine Neubewertung vorzunehmen. Außerdem können auf dieser Fläche Mehrkosten für die Entsorgung entsorgungsrelevanten Bodenaushubs entstehen.

Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen. Sie 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 im konkreten Einzelfall.

#### **4.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine ausgewiesenen Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

#### **4.7 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.

Daher sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

### **5 Planinhalt**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das bestehende Gewerbegebiet „Mühläcker“ wurde ursprünglich als reines Gewerbegebiet konzipiert. Dementsprechend wurden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Ein Defizit an verfügbaren gewerblichen Flächen und eine Vielzahl von Erweiterungsanträgen bestehender Firmen führten zur Aufstellung weiterer Bebauungspläne. Ziel dieser Pläne war dem Bedarf an gewerblichen Flächen nachzukommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker“ (PB 10.13/8) erfolgt nun die konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets. Es sollen kleinere bis mittelgroße Gewerbegrundstücke für ortsansässige Betriebe und produzierendes Gewerbe bereitgestellt werden. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung der Betriebe im Plangebiet ermöglicht. Gleichzeitig wird unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Perspektive eine ausgewogene Entwicklung der Handelsstandorte im Sinne des Stadtentwicklungsplans gewährleistet.

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

##### **Gewerbegebiet GE**

##### **Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung**

Die Stadt Backnang hat am 04.02.2009 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 außen- 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 Ansiedlung von innenstadtbedeutsamen Branchen auszuschließen. Würde dies nicht geschehen, so könnte durch überdurchschnittlichen Wettbewerbsdruck aus dezentralen Lagen der Einzelhandel in der Innenstadt so geschwächt werden, dass Strukturveränderungen hier zu befürchten wären.

Zur Unterstützung und Durchführung des städtebaulichen Zieles „Einzelhandel in Backnang“ wurden für das gesamte Stadtgebiet geeignete und ungeeignete Einzelhandelsstandorte definiert und ein Katalog der innenstadtbedeutsamen Warensortimente erstellt. Diese Vorgaben gehen in die planungsrechtlichen Festsetzungen als Verbot der Ansiedlung in Gewerbegebieten ein.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept Backnang werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen (A 1.1.1). Ausgenommen von dieser Regelung sind die genehmigten Einzelhandelsbetriebe, denen in gewissem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden, um die Grundversorgung der südlichen Stadtteile zu gewährleisten.

Die in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da Tankstellen einen hohen zusätzlichen Verkehr verursachen, der nicht ins Gebiet gezogen werden soll (A 1.1.2).

Die Regelung zu den Betriebswohnungen dient dem Schutz des produzierenden Gewerbes und soll selbständiges Wohnen verhindern (A 1.1.3).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten entsprechen nur eingeschränkt dem Charakter eines Gewerbegebiets und werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen (A 1.1.4).

*Inwieweit die festgesetzten Gewerbegebiete insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange noch weiter differenziert werden müssen, wird im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.*

### **Nebenanlagen**

Da in den Gewerbegebieten die Baugrenzen großzügig bemessen sind und das Gebiet ein Mindestmaß an Begrünung erfahren soll, sind Nebenanlagen einschließlich Lagerflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (A 1.2).

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl GRZ**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist, aufgrund der großzügigen Festsetzung der Baugrenzen, nicht zulässig. Außerdem soll dadurch ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet erreicht werden.

### **Geschossflächenzahl GFZ**

In den Gewerbegebieten wird auf die Festsetzung einer GFZ und einer Vollgeschosszahl verzichtet. Da die Gebäude oftmals überhöhte Geschosse haben, ist es aus städtebaulicher Sicht wichtiger die Kubatur mittels GRZ und Gebäudehöhe zu regeln. Sollte sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen eine Überschreitung ergeben, kann im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen einer Überschreitung zugelassen werden (A 2.2).

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (A 2.3), bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), berücksichtigt, 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. *Die Höhenfestsetzungen werden noch geprüft und im nächsten Verfahrensschritt festgesetzt.*

### **5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. Durch diese Festsetzung wird berücksichtigt, dass in Gewerbegebieten auch Gebäude mit Abmessungen über 50 m realisierbar sein müssen (A 3.1).

### **5.5 Fläche für Stellplätze und Garagen**

Da die Baugrenzen im Gewerbegebiet sehr großzügig festgesetzt sind, sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig (A 4).

### **5.6 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich (A 5) und entspricht der Erschließungsplanung des Büros Frank, Backnang.

### **5.7 Versorgungsflächen**

*Sofern erforderlich werden die Flächen für Versorgungsanlagen im nächsten Verfahrensschritt festgesetzt. (A 6)*

### **5.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Regenwasserrückhaltebecken erstellt, in das das Regenwasser eingeleitet wird.

Das offene Regenrückhaltebecken wird so ausgebildet, dass eine gedrosselte Ableitung zum Mautbach erfolgt. Die Drosselung wird auf den Wert begrenzt, der heute im Regenwasserfall von den natürlichen, un bebauten Oberflächen zum Abfluss kommt (A 7).

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

*Im Rahmen des Umweltberichts wird ermittelt, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt werden diese Maßnahmen konkretisiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet (A 8).*

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

#### **Leitungsrechte**

Die Festsetzung des Leitungsrechts (A 9) dient dazu, die Lage des Kanals und des Grabens festzulegen. Gleichzeitig wird klargestellt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

### **5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

*Im Rahmen des Umweltberichts wird ermittelt welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt werden diese Maßnahmen konkretisiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet.*

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

*Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen werden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt und im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die im Textteil formulierten Festsetzungen (A 11) werden noch präzisiert.*

### **5.13 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff (B 1.1). 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 (B 2.1). Die Begrenzung von Geländeänderungen soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z. B. für Terrassen o. ä. verhindern (B 2.2).

Die Bebauungsvorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden, ihre Grundstücke vor unbefugtem Betreten zu schützen, Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden (B 2.3).

### **Werbeanlagen und Automaten**

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Backnang bezieht sich nur auf die Innenstadtbereiche und nicht auf das hier festgesetzte Gewerbegebiet. Daher werden im Bebauungsplan Regelungen für das Anbringen von Werbeanlagen festgesetzt (B 3). Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen dem Gebäudevolumen unterordnen und Verunstaltungen verhindert werden.

### **5.14 Altlasten Kennzeichnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Altlastenfläche gekennzeichnet. Die Abgrenzung ist das Ergebnis von Erhebungen und Untersuchungen auf verschiedenem Beweisniveau. Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden aufgrund 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 im konkreten Einzelfall.

### **5.15 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

#### **Denkmalschutz Bodenfunde**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodenfunde bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich der Stadt Backnang oder dem Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (D 1)

#### **Bahnanlagen**

Die Bahngleise sind in der Planzeichnung dargestellt (D 2).

#### **Leitungen - 220kV-Freileitung**

Von der in der Planzeichnung gekennzeichneten 220 kV-Freileitung ist ein Mindestabstand beiderseits von 30 m einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig (D 3).

## **6 Umwelt und Naturschutz**

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen werden in einem Umweltbericht (zum nächsten Verfahrensschritt) zusammengestellt. Als erstes Ergebnis der speziellen Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass durch den Eingriff keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat das Gebiet geringe bis keine Funktion für die unterschiedlichen Schutzgüter. Streng geschützte Tier und Pflanzenarten sind nicht vorhanden, so dass durch die Erweiterungsmöglichkeiten keine hochwertigen Lebensräume verloren gehen. Die außerhalb des Plangebiets gelegenen Biotope bleiben unverändert erhalten.

Im nächsten Verfahrensschritt wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und anhand der Bewertung geeignete Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, so dass dann die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen sind.

## **7 Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Schallemissionen und -immissionen wird vom Büro Soundplan ein Lärmgutachten erstellt. Sollte es zu Überschreitungen der Richtwerte kommen, werden im nächsten Verfahrensschritt geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

G e f e r t i g t: Backnang, 26.02.2018  
Stadtplanungsamt

gez. Setzer