

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Strümpfelbach
Gemeinde Aspach
Gemarkung Großaspach

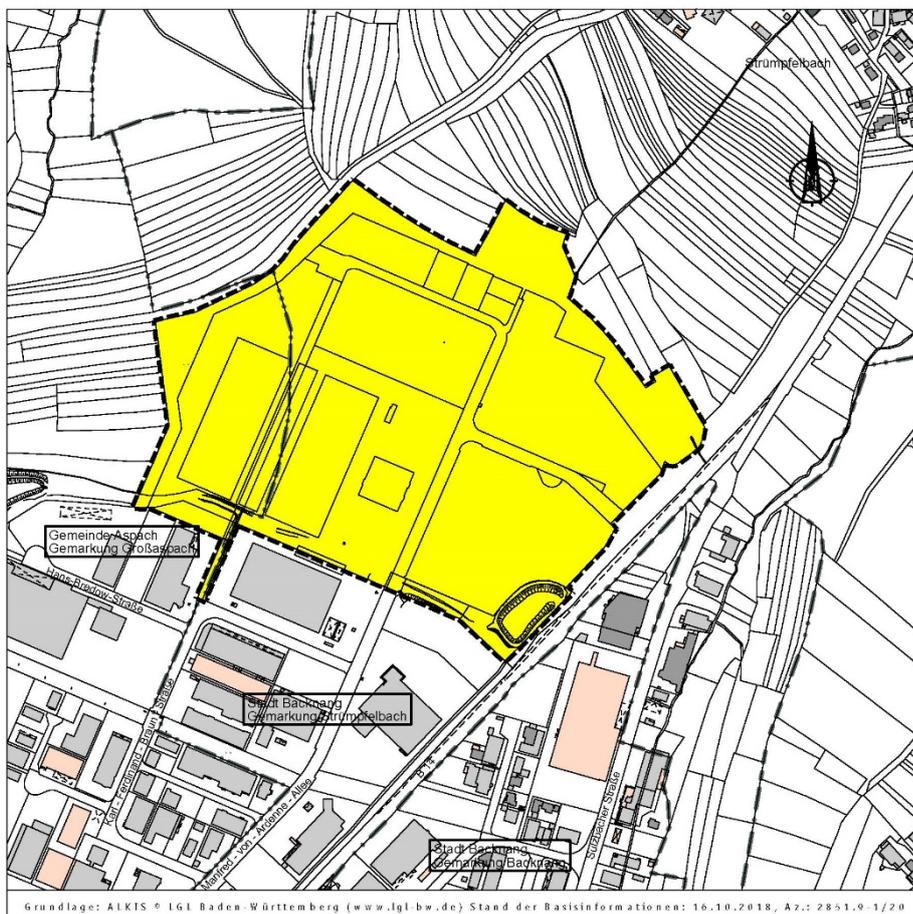
**ZWECKVERBAND INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET „LERCHENÄCKER“
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

„LERCHENÄCKER, SCHMEELÄCKER“

Entwurf

Neufestsetzung im Bereich „B 14, Lerchenäcker 1. Bauabschnitt, Flurstücke 3520/5, 3537/1 – 3548/1 (Gemarkung Großaspach), Kreisstraße K 1904, Flurstücke 147/2 – 150, 138, 294, 125, 288, 293, 297, 298/2, 300 (Gemarkung Strümpfelbach)“
Planbereich 04.24/3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Lerchenäcker Schmeeläcker“ Planbereich 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.

Für den Anschluss an die B 14 und den vierspurigen Ausbau der B 14 bis zum Anschluss im Bereich der südlichen Zufahrt zur Manfred-von-Ardenne-Allee wird ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Aus diesem Grund wird der gesamte Bereich der B 14 aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen.

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 „Lerchenäcker, Schmeeläcker“ 04.24 aufgehoben.

Am 13. Mai 2017 ist die Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) in Kraft getreten. Laut § 245c BauGB „Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebau und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ gilt für die Überleitung begonnener Verfahren folgende Regelung:

Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, können nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war bereits im Januar 2017 abgeschlossen. Somit sind die Voraussetzungen des § 245c BauGB erfüllt und dieses Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Flurstücke 150, 138, 294, 125, 288, 293, 297, 298/2, 300 (Gemarkung Strümpfelbach)

Im Osten: B 14

Im Süden: Lerchenäcker 1. Bauabschnitt

Im Westen: Kreisstraße 1904

3 Einordnung in die übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnung

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

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Der Planbereich ist Teil des seit 14.05.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker.

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

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Backnanger Kernstadt unmittelbar an der Bundesstraße B 14.

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 B 14 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 und den vierspurigen Ausbau der B 14 bis zum Anschluss im Bereich der südlichen Zufahrt zur Manfred-von-Ardenne-Allee wird ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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

4.4 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Bei den nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Daher ist keine über das allgemeine Lebensrisiko hinaus erhöhte Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen gegeben. Es ist insoweit auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf

die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a-d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken bestehen demnach nicht.

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 flächenschonenden 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 und die Begrünung der Straßenräume im Gebiet.

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 G1e

Der Ausschluss der aufgeführten Anlagen entsprechend der 4. Bundesimmissions-schutzverordnung 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. Die exponierte Lage des Plangebietes an der B 14 erfordert aus städtebaulichen Gründen den Ausschluss von Nutzungen wie Lagerplätzen, offenen Lagerflächen, Lagerhäusern und Tankstellen die sich aufgrund ihres normalerweise betrieblichen Erscheinungsbildes negativ auf das Gesamtgebiet auswirken und 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).

Die Unzulässigkeit von Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen ist in dem üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe, der geringen Arbeitsplatzintensität, sowie der von diesen Unternehmen ausgehenden Verkehrsbelastung begründet. Deshalb sollen sowohl aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nur in einzelnen ausgewählten Bereichen zugelassen werden.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 9 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. In diesem Sinne ist auch der Ausschluss der Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke zu sehen.

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.

Die Ausnahmeregelung für untergeordnete Einzelhandelsnutzungen wurde im Bereich „G1e2“ auf Großhandels- und Versandhandelsbetriebe ausgedehnt, da hier ein Bedarf für solche Flächen besteht. In untergeordnetem Umfang und mit einer Beschränkung auf maximal 80 m² Verkaufsfläche ist eine Einzelhandelsnutzung in diesen Fällen städtebaulich verträglich und im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt vertretbar.

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 Überschreitungsmöglichkeit bei der GFZ über die in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen entsprechend § 17 Abs.2 BauNVO, soll ausnahmsweise im Einzelfall 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 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.

Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

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

5.4 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 Gebiets- und Ortsrandeingrünung und sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt und begründet.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte

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

5.6 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 ein geeigneter Übergang zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

5.7 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 26.07.2019 ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Im Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplans „Lerchenäcker, Schmeeläcker“ Planbereich 04.24, wurden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Planbereich bereits durchgeführt. Somit sind nur noch die Maßnahmen zu berücksichtigen, die sich durch die veränderte Planung in diesem Bebauungsplanverfahren darüber hinaus ergeben. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht mit Grünordnungsplan von König + Partner vom 26.07.2019 dargestellt.

Für den Ausgleich des Defizits von 209.135 Ökopunkten wurden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt und durch Vertrag rechtlich gesichert.

Auf das Ökokonto des Zweckverbands Lerchenäcker wurde folgende Maßnahme eingebucht:

Durchführung und dauerhafte Unterhaltung und Pflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen „dauerhafte Umwandlung der intensiv genutzten Ackerflächen in eine 3-Felder-Wirtschaft mit Buntbrachen und Ackerwildkräutern“ auf den Flurstücken 527 u. 528, auf der Gemarkung Sulzbach-Lauffen, mit von den jeweiligen Unteren Naturschutzbehörden bei den Landratsämtern Schwäbisch Hall und Rems-Murr-Kreis anerkannten 278.292 Ökopunkten (ÖP). Von dieser Maßnahme werden 156.976 Ökopunkte für dieses Bebauungsplanverfahren abgebucht. (vgl. Umweltbericht 11.2, Maßnahme M1)

Die verbleibenden 52.159 Ökopunkte entstehen durch die Aufwertung der CEF-Flächen in Buntbrachen (vgl. Umweltbericht 11.2, Maßnahme C1)

Mit der Umsetzung der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation der durch den Bebauungsplan „Lerchenäcker, Schmeeläcker, 2. Änderung“ entstehenden Eingriffe im Sinne des § 15 BNatSchG erreicht.

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 Februar 2015). Auf der Basis des Maßnahmenkonzepts zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Vorgriff Ersatzhabitate für Zauneidechsen im Bereich der FNL-Flächen des ersten Bauabschnitts erstellt und die Zauneidechsen umgesiedelt. Die Herstellung der Habitate erfolgte in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche erfolgte durch die Anlage von blütenreichen Buntbrachen mittels Einsatz geeigneter Saatgutmischungen auf folgenden Grundstücken:

Flurstück 2147/2 und Flurstück 3275/2, Gemarkung Großaspach
Flurstücke 720, Flst. 722/2, 932 und 2829, Gemarkung Backnang
(s. a. Monitoringberichte, GÖG, 2014-2016 und 2018)

Alle Maßnahmen sind durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.

Die Festsetzungen zur Bauzeitenbeschränkung, für die Baufeldfreimachung und zur Vergrämung/Umsetzung von Zauneidechsen aus den Baufeldern in Ersatzhabitate sowie zur ökologischen Baubegleitung sollen sicherstellen, dass im Zuge der Erschließung des Baugebiets und der einzelnen Bauplätze keine Verstöße den artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen wird.

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 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.

Das Regenwasser der Dachflächen wird über offene Wassergräben den offenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Durch die Festsetzung, dass Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech beschichtet oder entsprechend behandelt sein müssen, soll eine Schwermetallausschwemmung verhindert werden. 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 entsprechende Verdolungen 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 Ableitung zum Eckertsbach erfolgt. Die Drosselung wird auf den Wert begrenzt, der heute im Regenwasserfall von den natürlichen, unbebauten Oberflächen zum Abfluss kommt.

Backnang, 29.07.2019

Geschäftsführer des
Zweckverbands Lerchenäcker

gefertigt:
Stadtplanungsamt