

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang und Strümpfelbach
Gemeinde Aspach
Gemarkung Großaspach

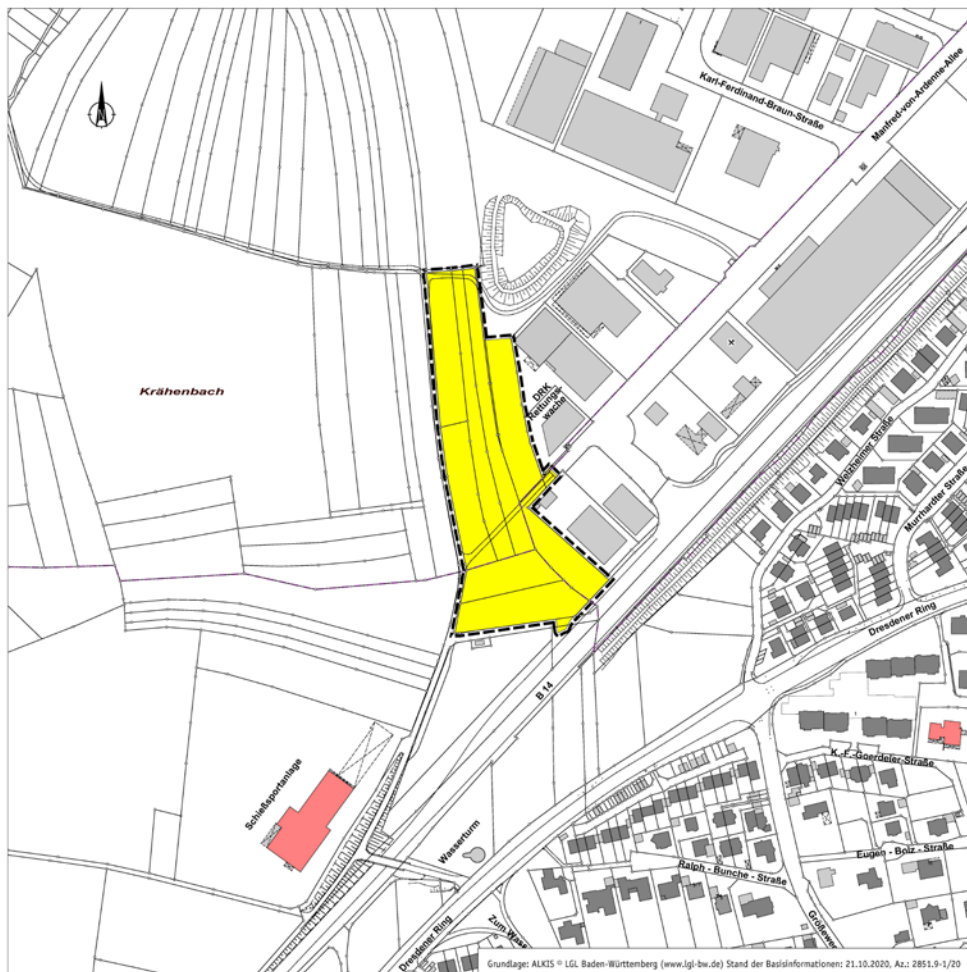
ZWECKVERBAND INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET „LERCHEÄCKER“
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„LERCHEÄCKER, SCHEELÄCKER“

Vorentwurf

Neufestsetzung im Bereich „B 14, Manfred-von-Ardenne-Allee 3,7 und 9, Flurstücke 3520/5 teilweise, 3438/1, 3470, 1020, 1007/1 (teilweise)“
Planbereich 04.24/5

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Lerchenäcker Schmeeläcker“ Planbereich 04.24 teilweise aufgehoben.



1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund veränderter Ansprüche an Gewerbegrundstücke und aufgrund aktueller Anfragen von Gewerbetreibenden hat sich gezeigt, dass eine ungebrochene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, vor allem auch für kleine Betriebe, besteht. Aus diesem Grund beabsichtigt der Zweckverband eine Erweiterung des Gebiets in südlicher Richtung. Hier konnten angrenzende Flächen erworben werden, die eine angemessene Erweiterung und sinnvolle Arrondierung des bisherigen Verbandsgebiets ermöglichen.

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.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Flurstücke 3438/1 und 3520/5 (Gemarkung Großaspach)

Im Osten: Manfred-von-Ardenne-Allee 3,7 und 9

Im Süden: B 14 und Flurstücke 1020 und 1007/1

Im Westen: Fußweg nach Aspach (Flurstücke 1020 und 3470 (Gemarkung Großaspach))

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 der Bereich Lerchenäcker als Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Die hier angestrebte Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets ragt geringfügig in den Bereich des regionalen Grünzugs hinein. Der Planbereich ist eine Restfläche, zwischen der Gewerbe-Bebauung des 1.Bauabschnitts der Lerchenäcker und dem stark frequentierten Fuß-, Rad- und landwirtschaftlichen Weg, der eine wichtige Verbindung nach Aspach und in die Naherholungsgebiete darstellt. Die Einbeziehung der Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung des Gewerbegebiets dar. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht eine sparsame und Flächen schonende Erweiterung.

Die gestalterischen Maßnahmen des Grünkonzepts umfassen insbesondere eine Randeingrünung des gesamten Gebietes. Dadurch sollen die Bauflächen optisch zum Landschaftsraum hin abgeschirmt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden.

Aus den genannten Gründen wird diese Arrondierung für sinnvoll erachtet und der geringfügige Eingriff in den Grünzug als vertretbar angesehen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt.

Eine Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets wird als vertretbar angesehen, die Änderung des FNPs wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche 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. Es grenzt direkt südlich an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Lerchenäcker an. Das Plangebiet weist von Süden nach Norden einen Höhenunterschied von bis zu 10 Metern auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,67 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 Gewerbegebiets Lerchenäcker erschlossen. Durch Verlängerung des vorhandenen Straßenstichs an der Rettungswache kann das Gebiet optimal angebunden werden.

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 Arrondierung des bestehenden Gebietes können weitere Gewerbeflächen geschaffen werden. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht eine sparsame und flächenschonende Erweiterung.

Die gestalterischen Maßnahmen des Grünkonzepts umfassen insbesondere eine Randeingrünung des gesamten Gebietes.

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 Wiesensäume werden vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Der vor Ort anfallende Erdaushub soll zur Modellierung der Fläche dienen. Auf der Fläche soll auch ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Der Ausschluss der aufgeführten Anlagen entsprechend der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung und des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen sind begründet in dem städtebaulichen Ziel, das Bebauungsplangebiet Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker für höherwertige Gewerbebetriebe 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.

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.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der GRZ auf 0,8 gemäß den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete soll eine gute Ausnutzung der Flächen ermöglichen und die hohen Flächenbedarfe (z. B. für Stellplätze, Lager- und Abstellflächen) abdecken.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit bei der GFZ über die in der BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte 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 Firshöhen, 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. Die konkrete Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren durch den Grünordnungsplan festgelegt und im B-Plan festgesetzt.

5.5 Begrünung

Private Grün- und Freiflächen

Um hochwertige Freiräume zu schaffen und eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, wird vom Ingenieurbüro Roosplan ein Umweltbericht mit grünordnerischen Festsetzungen erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplans wird. Dieser wird neben der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch das Freiraumkonzept enthalten. Das Fachgutachten wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt und die entsprechenden Festsetzungen dann in den Bebauungsplan eingearbeitet. Durch die Begrünungsmaßnahmen soll ein geeigneter Übergang zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

5.6 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 Roosplan wird rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Begründung. Er wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

7 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Das Ingenieurbüro Roosplan führt derzeit eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch. Die Untersuchung hat eine gesamte Vegetationsperiode zu betrachten, so dass die Ergebnisse erst zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen. Sie werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

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, un bebauten Oberflächen zum Abfluss kommt.

Im nördlichen Bereich des neu geplanten Gewerbegebiets kann auf Grund der Topografie nur eine Teilfläche an die Regenwasserkanalisation und damit an das bestehende Regenklärbecken angeschlossen werden. Für diese Flächen muss vom Grundstückseigentümer eine Einzelrückhaltung mit Regenwasserbehandlung (Hof- und Parkplatzflächen) und Einzelrückhaltungen für Dachflächen errichtet werden.

Backnang, 22. Juni 2021

Geschäftsführer des
Zweckverbands Lerchenäcker

gefertigt:
Stadtplanungsamt