

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Heinrich-Hertz-Straße, Stuttgarter Straße, Im Benzwasen, Im Flieder, Industriestraße“

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereiche 07.03/6, 07.03/8, 07.03/9, 07.03/10 und 07.03/11 komplett aufgehoben. Ebenso werden die Bebauungspläne „Am Allmersbacher Weg, Herrenfeld“, Planbereich 07.04/1, „Hoffeld, Herrenfeld“, Planbereich 07.04/2 sowie „Entwicklungsmaßnahme Gewerbe I, 1. Änderung“, Planbereich 09.04/2 komplett aufgehoben.

Der Bebauungsplan „Entwicklungsmaßnahme Gewerbe I“, Planbereich 09.04 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Planbereich 07.03/14 (teilweise 07.04, 07.05, 07.06 und 09.04)



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03/14 ist das Erfordernis, das am 04.02.2009 beschlossene Einzelhandelskonzept und das am 16.12.2010 beschlossene Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ rechtssicher umzusetzen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne (07.03/6, 07.03/8, 07.03/9, 07.03/11, 07.04/1, 07.04/2, 09.04/2) dienten ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, demnach finden sich keine oder nur unzureichende Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regeln.

Somit konnten sich insbesondere entlang der Industriestraße und der Weissacher Straße auch großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.

Der nun vorhandene Branchenmix aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel ist am Standort etabliert und soll in der jetzigen Zusammensetzung erhalten werden. Darüber hinaus soll keine weitere Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mehr stattfinden, so dass mit diesem Bebauungsplan Vorgaben zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Dies entspricht auch den Zielen des Einzelhandelskonzepts und dem Stadtentwicklungsplan „Einzelhandel in Backnang“. Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben rechtsverbindlich um.

Vergleichbares gilt auch für die Ansiedlung von Spielhallen in Gewerbegebieten. Sie entsprechen nur eingeschränkt dem Charakter eines Gewerbegebietes. Häufig ist durch die Ansiedlung von Spielhallen ein Absinken des Nutzungs- und Gestaltungsniveaus in der Umgebung zu verzeichnen (sog. „trading-down-Effekt“). Im Spielhallenkonzept wurde festgelegt, welche Standorte sich für die Ansiedlung von Spielhallen eignen. Gemäß diesem Konzept werden in den Gewerbe- und Mischgebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Branchenmix aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Einzelhandel zu schützen und in Bezug auf produzierendem Gewerbe und Dienstleistung weiterzuentwickeln. Hierzu werden alle Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, ausgeschlossen.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden die Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereiche 07.03/6, 07.03/8, 07.03/9, 07.03/10 und 07.03/11 komplett aufgehoben. Ebenso werden die Bebauungspläne „Am Allmersbacher Weg, Herrenfeld“, Planbereich 07.04/1, „Hoffeld, Herrenfeld“, Planbereich 07.04/2 sowie „Entwicklungsmaßnahme Gewerbe I, 1. Änderung“, Planbereich 09.04/2 komplett aufgehoben.

Die Bebauungspläne „Entwicklungsmaßnahme Gewerbe I“, Planbereich 09.04 und „Heininger Weg“, Planbereich 08.09/3 werden nur innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Am 13. Mai 2017 ist die Änderung des 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 sowie der Öffentlichkeit hat bereits im November 2011 stattgefunden. 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 Bauungsplans umfasst eine Fläche von 448.679 m² und wird begrenzt durch:

- Im Norden „Im Benzwasen“, „Im Flieder“, Flst. Nr. 2404/2, 2404/4, „Im Blütengarten“, Flst. Nr. 2405, 2731/2, 2731/3, 2730
- Im Osten Felder des Gewanns „Mühlweg“, „Heiligengrund“, und „Herrenfeld“ sowie durch die Bebauung „Weissacher Straße 83/3“, die Sportanlagen und die „Weissacher Straße“
- Im Süden „Heinrich- Hertz-Straße“
- Im Westen Flst. Nr. 2328/4, „Stuttgarter Straße“

3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche (W), Mischbaufläche (M), Gewerbebaufläche (G), Sonderbaufläche (S) sowie Verkehrsfläche dargestellt. Durch die Festsetzung von Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sowie Verkehrsflächen ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Backnang unmittelbar im Eingangsbereich der Stadt.

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Dienstleistungen. Untergeordnet finden sich entlang der Weissacher Straße und Industriestraße Einzelhandelsbetriebe.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die Bushaltestellen „Kreisberufschulzentrum“ an der **Stuttgarter Straße**, „Im Kusterfeld“ an der **Straße Im Kusterfeld**, „Industriestraße“ und „Ungeheuerhof Abzweig“ an der **Industriestraße** angebunden.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und somit auch sehr stark versiegelt. Grünflächen

finden sich, als straßenbegleitendes Grün, entlang der Straßen und entlang der Grundstücksgrenzen in den Bereichen mit Pflanzgeboten.

4.5 Altlasten

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“ befinden sich Flächen (Flst. Nr. 2318, 2323, 2326, 2327/1, 2328, 2332/1, 2340/2, 2341, 2420/7, 2343/1, 2356/1, 2357/1, 2352/5, 2359, 2359/2, 2359/5, 2361/1, 2366/33, 2366/34, 2366/35, 2364/2, 2381, 2798/1, 2400/6, 2400/8, 2400/9, 2400/18, 2400/5, 2400/15, 2400/19, 2402), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen, auf Grund der ausgeübten Nutzung, hierzu ein begründeter Verdacht besteht.

Bei den Altlaststandorten **„Stuttgarter Straße 137“** (ehemalige Tankstelle; Flst. Nr. 2332/1), **„Industriestraße 21“** (Werkstatt; Flst. Nr. 2328), **„Stuttgarter Straße 141** (Autohaus, Kfz-Betrieb mit ehemaliger Tankstelle; Flst. Nr. 2318), **„Winnender Straße 11/1“** (Vornutzung durch metallverarbeitenden Betrieb und Kfz-Betrieb; Flst. Nr. 2356/1), **„Winnender Straße 7“** (Vornutzung durch Maschinenbaubetrieb und Kfz-Betrieb; Flst. Nr. 2352/5), **Winnender Straße 12“** (Industrie- und Gewerbebetrieb Präzisionstechnik; Flst. Nr. 2359, 2359/2, 2259/5, 2361/1, 2366/33, 2366/34, 2366/35) handelt es sich um so genannten B-Fälle mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz. Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von den Flächen aus und können daher in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden. Bei baulichen Veränderungen ist jedoch eine Neubewertung vorzunehmen, außerdem können auf diesen Flächen Mehrkosten für die Beseitigung von entsorgungsrelevantem Bodenaushub entstehen.

Die Altlaststandorte „Stuttgarter Straße 135“ (Vornutzung als Lackierbetrieb/Möbelfabrik; Flst. Nr. 2340/2, 2341, 2420/7), **„Weissacher Straße 60“** (Vornutzung als Tankstelle und Kfz-Gewerbe; Flst. Nr. 2402), **„Industriestraße 15“** (ehemalige Kfz-Werkstatt; Flst. Nr. 2326), **„Industriestraße 17“** (ehemalige Tankstelle; Flst. Nr. 2327/1), **„Industriestraße 25“** (ehemalige Tankstelle mit Betriebs- hof; Flst. Nr. 2343/1), **„Industriestraße 16“** (Vornutzung durch holz- und metallverarbeitenden Betrieb; Flst. Nr. 2323), **„Industriestraße 18“** (Vornutzung als Werkstätte mit Tankstelle; Flst. Nr. 2400/9, 2400/18), **„Industriestraße 20“** (Vornutzung durch Baugewerbebetrieb; Flst. Nr. 2400/8), **„Industriestraße 24“** (bestehende Tankstelle; Flst. Nr. 2400/6), **„Industriestraße 34“** (ehemals Farben- und Lackierfabrik teilweise saniert; Flst. Nr. 2381), **„Winnender Straße 13/1** (Vornutzung als Kfz-Betrieb; Flst. Nr. 2357/1), **„Im Kusterfeld 6-10“** (ehemalige Betriebstankstelle mit Werkstatt; Flst. Nr. 2400/5, 2400/15, 2400/19), **„Weissacher Straße 77“** (ehemalige Tankstelle; Flst. Nr. 2798/1), **„Winnender Straße 24“** (ehemaliger Leichtmetallbaubetrieb; Flst. Nr. 2364/2), **„Lange Äcker 17“** (Vornutzung durch Heizungs- u. Lüftungsbau, Metallverarbeitung; Flst. Nr. 2366/22) sind mit dem Handlungsbedarf „OU“ bzw. B-Belassen „Anhaltspunkte“ (derzeit keine Exposition) eingestuft. Auf diesen Flächen muss von einer Gefährdung von zumindest einem der Schutzgüter ausgegangen werden. Im Vorfeld vor baulichen Änderungen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, ist der Altlastenverdacht durch eine orientierende Untersuchung (OU) zu klären ist.

Grundsätzlich gilt, dass auf den oben aufgeführten Flächen ein Abbruch im Kenntnisgabeverfahren nicht möglich ist. Das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, ist über alle baulichen Maßnahmen (egal ob Rückbau oder Neubau) auf den v. g. Flächen zu informieren und im Genehmigungsverfahren in jedem Fall zu beteiligen.

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 für den konkreten Einzelfall.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Gewerbegebiet „Süd“ wurde bei der ursprünglichen Planaufstellung als reines Gewerbegebiet konzipiert. Dementsprechend wurden Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt. Ein Defizit an gewerblichen Flächen und eine Vielzahl von Anfragen nach gewerblichen Grundstücken führten zu den beiden Erweiterungen des Bebauungsplans. Ziel dieser Bebauungspläne war die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um dem Bedarf an gewerblichen Flächen nachzukommen.

In der Neufestsetzung des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“ wird der städtebauliche Kerngedanke dieser Bebauungspläne, Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen, beibehalten. Mittlerweile finden sich auch viele Dienstleistungsbetriebe im Plangebiet, die ebenfalls geschützt und weiterentwickelt werden sollen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung der Betriebe im Plangebiet ermöglicht, eine Störung durch Vergnügungstätten oder Einzelhandel aber möglichst vermieden. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept werden, soweit sinnvoll, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe abgesichert. Darüber hinaus soll aber keine weitere Verdrängung von Gewerbebetrieben und Dienstleistern stattfinden.

Durch die Neufestsetzung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele sichergestellt, die vorhandene Gebietsstruktur erhalten und weiterentwickelt sowie Art und Maß der baulichen Nutzung an aktuelles Recht angepasst werden.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans **„Benzwasen, Kusterfeld“** ist das Bestreben der Stadt, den im Plangebiet ansässigen Handelsbetrieben Planungssicherheit in Bezug auf deren künftige Sortimentsentwicklung zu geben und andererseits die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts umzusetzen.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03/14 sind:

- Regelung der Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- Ausschluss von Vergnügungstätten
- Anpassung der Baugrenzen an den Bestand und für Erweiterungen
- Anpassung der Festsetzungen an aktuelles Recht

Einzelhandelskonzept Backnang

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 in der Region im Sinne eines Mittelzentrums zu festigen und weiter zu entwickeln. Die Erhaltung eines marktgerechten Gleichgewichtes zwischen außer- 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 Industriege-

bieten eine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen.

Ergänzt wird der „Stadtentwicklungsplan – Einzelhandel in Backnang“ durch das Einzelhandelskonzept mit integriertem Masterplan für die Innenstadt vom 04.11.2010.

Festzuhalten ist, dass alle städtebaulichen Konzepte die Zielsetzung verfolgen, die Backnanger Innenstadt nachhaltig als zentrales Quartier für Handel, Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu ist es erforderlich, dass Nutzungen, die diesen Zielsetzungen zuwiderlaufen, konsequent ausgeschlossen werden. Dies setzt insbesondere eine dezidierte räumliche Steuerung des Einzelhandels in den dezentralen Standorten, die im Wesentlichen durch Gewerbebetriebe geprägt sind, voraus. Folgerichtig sollen diese Bereiche vorrangig dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Bestehende, baurechtlich abgesicherte Handelslagen werden in ihrem Bestand erhalten.

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts

Angesichts der möglichen negativen Einflüsse auf den bisherigen Charakter des Gebietes (Verdrängung anderer gewünschter Nutzungen wie produzierendes Gewerbe, Dienstleistung, Ansteigen des Mietniveaus, weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität in vorbelasteten Mischgebieten), sollen Spielhallen möglichst an wenigen, besonders geeigneten Standorten, die in städtebaulicher Hinsicht vergleichsweise wenig störungsanfällig sind, konzentriert werden.

Im Spielhallenkonzept wurde festgelegt, welche Standorte sich für die Ansiedlung von Spielhallen eignen. Gemäß diesem Konzept werden in den Gewerbe- und Mischgebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete bleibt wie bisher erhalten. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind allenfalls ausnahmsweise möglich. Hotels, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Gebiet jedoch städtebaulich nicht sinnvoll und werden daher ausgeschlossen (A 1.1).

Mischgebiete (MI)

Die bestehenden Wohngebäude an der Weissacher Straße sowie die östlichen Flächen der Weissacher Straße werden als Mischgebiet festgesetzt. Zur Klärung, ob direkt angrenzend an das Gewerbegebiet eine Mischgebietsausweisung möglich ist, wurde ein Schallgutachten erstellt. Innerhalb des Mischgebiets sind reine Wohngebäude nur möglich, wenn sie die Grenzwerte der DIN 4109 einhalten.

Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt von der Weissacher Straße über die Gewerbegrundstücke. Da sich diese Erschließung nicht für verkehrsintensive Nutzungen eignet, werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, bei denen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss, ausgeschlossen (A 1.2).

Gewerbegebiete (GE)

Die Abgrenzung der festgesetzten Gewerbegebiete entspricht im Wesentlichen den bisher festgesetzten Gebieten aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Nur im Bereich zwischen Industriestraße und Winnender Straße wird das bisherige Industriegebiet in ein Gewerbegebiet geändert.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept werden die Gewerbegebiete hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gegliedert. Dies entspricht auch dem Kerngedanken, die Gewerbegebiete vorrangig dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung zu stel-

len.

In den mit „1“ gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis 800 m² zulässig.

In den mit „2“ gekennzeichneten Gewerbegebieten ist jeglicher Einzelhandel unzulässig (A 1.3). Ausnahmsweise kann in diesen Gebieten ein Fabrikverkauf für vor Ort produzierte, nicht zentrenrelevante Waren zugelassen werden.

Das mit „3“ gekennzeichnete, eingeschränkte Gewerbegebiet dient der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Bauernladens/Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit Blumenladen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Schallimmissionen werden entlang der Weissacher Straße und der Straße Im Benzwasen eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Dementsprechend werden auch in diesen eingeschränkten Gewerbegebieten verkehrsintensive und geräuschintensive Nutzungen ausgeschlossen. Auch Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die sich häufig negativ auf das Standortimage auswirken („trading-down-Effekt“), entsprechen nur eingeschränkt dem Charakter eines Gewerbegebiets und werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen (A 1.3).

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

Industriegebiete (GI)

Mit Ausnahme des Bereiches zwischen Industriestraße und Winnender Straße (Änderung Industriegebiet in Gewerbegebiet) und des Areals des Elektronikfachmarkts und Möbelhandels an der Stuttgarter Straße (Änderung Industriegebiet in Sondergebiet) bleiben die bisherigen Industriegebiete bestehen. Gemäß dem Einzelhandelskonzept Backnang werden in allen Industriegebieten Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen (A 1.3). Der Ausschluss von Betriebswohnungen dient dem Schutz des produzierenden Gewerbes. Außerdem werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da sie nur bedingt dem Charakter eines Industriegebiets entsprechen und diese Flächen für Industriebetriebe vorgehalten werden sollen, die in anderen Gebietstypen nicht zulässig sind.

Sondergebiete (SO)

Die Sondergebiete dienen der Errichtung von großflächigem Einzelhandel. Die Gliederung der zulässigen Sortimente erfolgt gemäß dem Einzelhandelskonzept Backnang (A 1.4). Die Festsetzungen für das bestehende Sondergebiet 1 bleiben im Wesentlichen unverändert, die Erweiterung des Marktes ist in der festgesetzten Verkaufsfläche schon berücksichtigt.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet 2 werden bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente verändert. Zulässig sind künftig nur noch ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb beziehungsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Sondergebiet 3 an der Weissacher Straße enthält den bestehenden Lebensmittelmarkt und berücksichtigt dessen Erweiterungswunsch. Mittels eines Marktgutachtens wurde die Möglichkeit einer Erweiterung geprüft und als verträglich eingestuft. Entsprechend des Gutachtens wurde eine Obergrenze der Verkaufsfläche festgelegt, die die Erweiterungsmöglichkeit schon berücksichtigt.

Das Sondergebiet 4 an der Stuttgarter Straße dient der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden großflächigen Möbel- und Elektronikeinzelhandels. Die Festlegung der Sortimente und maximalen Verkaufsflächen entsprechen dem genehmigten Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen.

Nebenanlagen

In den Wohn- und Mischgebieten sind, mit Ausnahme von Gerätehütten und Mülltonnenanlagen, Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Da in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten die Baugrenzen großzügig bemessen sind und die Gebiete ein Mindestmaß an Begrünung erfahren sollen, sind Nebenanlagen einschließlich Lagerflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (A 1.6). In den Sondergebieten sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, da auf diesen keine baulichen Anlagen zulässig sind, es jedoch üblich ist z.B. für Einkaufswagen Überdachungen zu erstellen, können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird für die Wohn- und Mischgebiete von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht (A 2.1). Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 für Wohngebiete und 0,8 für Mischgebiete soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Für die Gewerbe-, Industriegebiete sollen künftig auch die Obergrenzen der BauNVO des §17 gelten. Daher werden die Gebiete, in den derzeit eine GRZ von 0,6 bzw. 0,7 gilt künftig auf 0,8 angehoben. Durch die Anhebung sind die Grundstücke besser nutzbar, so dass von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 BauNVO kein Gebrauch mehr gemacht werden muss und dieser daher künftig unzulässig ist.

In den Sondergebieten ist, aufgrund der großzügigen Festsetzung eine Überschreitung ebenfalls unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosszahl wird in den allgemeinen Wohngebieten, wie bisher, beibehalten (A 2.2). Für das neu ausgewiesene Mischgebiet werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

In den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten wird künftig keine Vollgeschosszahl mehr festgesetzt, da die Gebäude oftmals überhöhte Geschosse haben und daher die Festsetzung der Vollgeschosszahl nicht sinnvoll ist.

Höhe baulicher Anlagen

In der Planzeichnung wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN festgesetzt. Da teilweise die EFH aus ermittelten Geländehöhen festgesetzt wird und es hierbei zu Ungenauigkeiten kommen kann, kann von der festgesetzten EFH um max. 1,0 m abgewichen werden. Dies dient dazu, die Höhenlage des Gebäudes eindeutig festzulegen (A 2.1).

Die max. Gebäudehöhe (GH)/ Firsthöhe (FH) wird in Metern, ebenfalls in der Planzeichnung, festgesetzt (A 2.4). Grundlage für die Höhenfestsetzungen sind die rechtskräftigen Bebauungspläne, die Bestandsgebäude sowie die ermittelten Daten aus einer stereophotogrammetrischen Luftbildvermessung. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist nur in den Gewerbe- und Industriegebieten und nur für technische Anlagen zulässig.

Auf die Festsetzung einer Vollgeschosszahl wird in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten verzichtet, da ganz überwiegend eingeschossige Produktionsgebäude errichtet werden, deren Höhenentwicklung über die (absolute) Festsetzung der Gebäudehöhe geregelt werden muss.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht weitestgehend den bisherigen Bebauungsplänen. Soweit erforderlich, wurde die Bauweise an den vorhandenen Bestand angepasst.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird für das Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die in der Planzeichnung für das Gewerbegebiet festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Durch diese Festsetzung wird berücksichtigt, dass in Gewerbegebieten auch Gebäude mit Abmessungen über 50 m erforderlich sein können.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden in den Bereichen, in denen die Baugrenzen bereits überschritten wurden, erweitert. Daher sind künftig in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten keine Überschreitungen der Baugrenzen mehr zulässig.

In den Wohn- und Mischgebieten kann die Baugrenze gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße überschritten werden. Durch die Festsetzung soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann (A 3.2).

5.5 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich (A 4) und entspricht dem Ausbaustand vor Ort. Änderungen der Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die Weissacher Straße ist eine der Haupteinfallsstraßen der Stadt und daher stark befahren. Aufgrund der vielen kleineren Betriebe entlang der Weissacher Straße, gibt es schon viele Ein- und Ausfahrten, die den Verkehrsfluss behindern. Um den Verkehrsfluss nicht noch mehr zu beeinträchtigen, werden entlang der Weissacher Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Insbesondere bei den Sondergebieten werden die Zufahrten festgesetzt. Zu- und Abfahrten sind nur in diesen Bereichen möglich.

5.6 Versorgungsflächen

Bei den festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität handelt es sich um Trafostationen und Umformerstationen der Süwag Energie AG (A 5).

Bei der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Gas handelt es sich um eine Gasdruckreglerstation der Stadt Backnang.

5.7 Öffentliche und private Grünfläche

Um ein Mindestmaß an Begrünung auch entlang der Straße zu erreichen, werden die Straßenböschungen als straßenbegleitendes Grün in der Planzeichnung öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt (A 6).

Außerdem soll die bestehende Obstbaumwiese an der Kreuzung Weissacher Straße/Heinrich-Hertz-Straße geschützt werden.

Auf der mit Pfg2 gekennzeichneten Fläche ist auf der öffentlichen Grünfläche ein extensiver Blühstreifen anzulegen.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Leitungstrasse des Abwasserkanals, wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Backnang festgesetzt (A 7).

Zur Sicherung der Leitungstrassen zur Energieversorgung (Strom), werden im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsunternehmers (Süwag) festgesetzt.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Schallgutachten des Ingenieurbüros Braunstein + Bern GmbH vom 12.06.2015 wurde die bestehende und die prognostizierte Lärmbelastung ermittelt. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Richtwerte für Mischgebiete nicht eingehalten werden können. Für Wohngebäude muss ein entsprechender Schallschutz vorgesehen werden und der Nachweis über die Einhaltung der Lärmrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen (A 8).

5.10 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen gab es nur teilweise Festsetzungen zur Begrünung. Diese sind aber im gesamten Gebiet sehr unterschiedlich. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Festsetzungen überprüft und für alle Gebiete, soweit möglich, vereinheitlicht. Pflanzbindungen, die nicht mehr vorhanden sind, werden in Pflanzgebote geändert und die vorhandene Bepflanzung mittels Pflanzbindungen gesichert (A 9). Zur Verbesserung des Stadtklimas und als Ausgleich für die Eingriffe werden künftig begrünte Flachdächer festgesetzt. Außerdem wird eine einheitliche Regelung zur Parkplatzbegrünung eingeführt.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden die bestehenden Dachformen und Dachneigungen weitestgehend beibehalten (B 1.1).

Die Vorschrift bezüglich der Dachaufbauten (B 1.2) dient dazu, die einheitliche und geschlossene Wirkung des Daches möglichst zu erhalten und nur geringfügig durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung zum Material von Dacheindeckungen dient dazu, einen Schadstoffeintrag in den Untergrund zu verhindern (B 1.3).

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (B 2.1).

Durch die Vorschriften (B 2.2 und 2.3) zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen sollen die Sicherheitsbedürfnisse anerkannt aber gestalterisch unbefriedigende Lösungen verhindert werden.

Werbeanlagen

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen gab es zum Teil auch bisher schon Festsetzungen zu Werbeanlagen. In der Neufestsetzung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen weitgehend beibehalten und für die jeweiligen Nutzungsarten einheitlich geregelt.

6 Kennzeichnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlastenflächen gekennzeichnet (C 1). Die Abgrenzungen sind 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 für den konkreten Einzelfall.

7 Umwelt- und Naturschutz, Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen finden sich im beigefügten Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Planungsbüros Roosplan vom 16.05.2017. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Begründung.

Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein, um dadurch erwartete negative Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Umweltprüfung ergab, dass mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden. Die Eingriffe finden in erster Linie im Erweiterungsbereich statt. In den bestehenden Gewerbe- und Sondergebiet entstehen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl Eingriffe, diese sind aber in Bezug auf den gesamten Geltungsbereich **geringfügig**.

Zum Ausgleich für die Eingriffe werden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzungen können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere nicht vollständig ausgeglichen werden, daher erfolgen externe Ausgleichsmaßnahmen für das verbleibende Defizit von 196.382 Ökopunkten.

Es werden keine geschützten Tierarten bzw. Bruthabitate und Nahrungspflanzen für geschützte Tierarten durch die Planung beeinträchtigt. Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzliche bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

G e f e r t i g t : Backnang, 19.05.2017/26.09.2017
Stadtplanungsamt

gez. Setzer