**Große Kreisstadt Backnang**
**Gemarkung Backnang**
**Flur Steinbach**

# B E G R Ü N D U N G

# ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „STEINBACHER STRASSE, ROSSLAUF“

# U N D Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

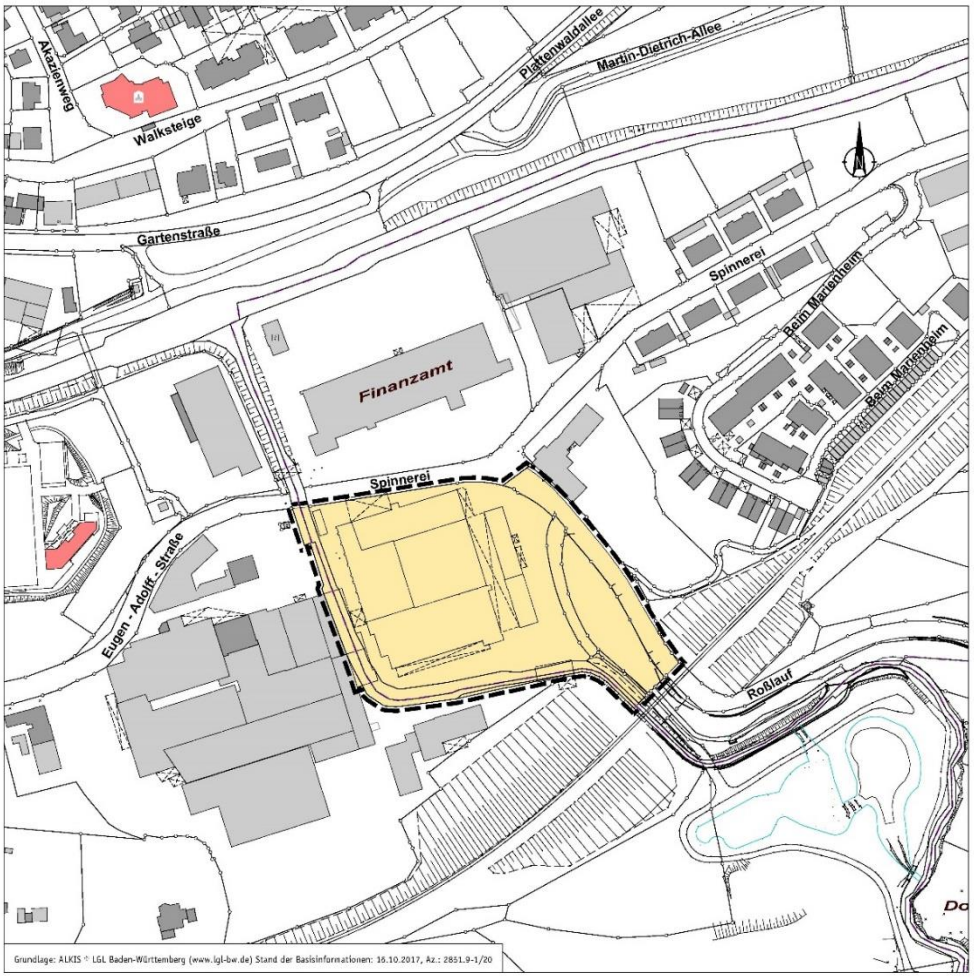
**- Entwurf –**

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Neufestsetzung im Bereich „Spinnerei, Straße Roßlauf, Weissach“

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Steinbacher Straße, Roßlauf“ (02.21) aufgehoben.

**Planbereich 02.21/5**



## 1 Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich im Gewerbepark der ehemaligen Spinnerei Adolff im Osten von Backnang. 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. Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung ist die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung des gewerblichen Charakters des Plangebiets und künftige Weiterentwicklungen für die Unternehmen am Standort zu ermöglichen. Hierzu soll die Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet geändert und an Gebäudehöhen im Umfeld angepasst werden.

**Bebauungsplanverfahren**
Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil es sich bei der Änderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sowie für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

Für den Geltungsbereich besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Steinbacher Straße, Roßlauf“ – Neufestsetzung im Bereich Murr, Straße Spinnerei, Straße Rosslauf, DB, Eugen-Adolff-Straße 90 und 92, Flst. 399/1 und 400, Planbereich 02.21 aus dem Jahr 1996. Durch die Neufestsetzung im östlichen Bereich tritt mit diesem Bebauungsplan der rechtskräftige Bebauungsplan 02.21 teilweise außer Kraft.

## 2 Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Kernstadt Backnangs als Teil des Gewerbeparks der ehemaligen Spinnerei Adolff. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Straße Spinnerei
Im Osten: Straße Roßlauf, Gebäude Spinnerei 40
Im Süden: Weissach und Bahnlinie
Im Westen: Weissach

# 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 Siedlungsfläche für Gewerbe ausgewiesen.

## 3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Gebiet „Steinbacher Straße, Rosslauf“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Gewerbefläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

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

# 4 Angaben zum Bestand

## 4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei.
Die Topographie des Gebietes ist weitgehend eben.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,64 ha.

## 4.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und wird von der d&b audiotechnik GmbH sowie derzeit noch von der Deutschen Post als Gewerbefläche genutzt. Für den Geltungsbereich besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Steinbacher Straße, Roßlauf“ – Neufestsetzung im Bereich Murr, Straße Spinnerei, Straße Rosslauf, DB, Eugen-Adolff-Straße 90 und 92, Flst. 399/1 und 400, Planbereich 02.21 aus dem Jahr 1996. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Änderungsbereichs bisher als Baugebietsfläche vollständig ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Im Randbereich des Geltungsbereichs sind bisher festgesetzte Wasser- und Verkehrsflächen. Innerhalb des Planänderungsbereichs bestehen keine festgesetzten Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

Umliegende Nutzungen befinden sich nordöstlich im Gebiet „Beim Marienheim“, welches als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Ebenfalls im Nordosten befindet sich ein Bürogebäude („Marienheim“), welches den Schutzanspruch eines Mischgebiets hat. Weitere Nutzungen (Büros) bestehen im Gebäude „Spinnerei 48“ (Finanzamt).

## 4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt heute über folgende Zu- und Ausfahrten:

Zu-/Ausfahrt von der Achse Spinnerei direkt neben der Weißach
Zu-/Ausfahrt von der Achse Spinnerei an der Gebäudefront (gegenüber dem Parkplatz)
Zu-/Ausfahrt von der Achse Roßlauf auf das östliche/südliche Gelände

Das Plangebiet ist über die Eugen-Adolff-Straße an den ÖPNV erschlossen und ist mit zwei Linien durch den Busverkehr ans Stadtzentrum angebunden.
Das Areal verfügt zudem über eine Anbindung an das innerstädtische, sowie überörtliche Fußgänger- und Radwegenetz entlang der Murr.

### 4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt an der Stadteinfahrt von Steinbach kommend und bildet durch die erhaltenen Industriebauten einen stadtbildprägenden Eingangsbereich.
Durch die bauliche Vorprägung als Gewerbeflächen ohne nennenswerte Durchgrünung ist die Fläche für das Landschaftsbild sowie für die Erholungsfunktionen von untergeordneter Bedeutung.

### 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Flurstück Nr. 534, welches im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Altlastverdachtsfläche "Spinnerei 59" mit dem Handlungsbedarf "B" (Belassen) und dem Kriterium "Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" erfasst. Dieser Altlastenstandort wird in den Bebauungsplan eingetragen.

Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von der Fläche aus, so dass sie in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden kann. 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 übernommen. 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 für den konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren.

### 4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine ausgewiesenen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Denkmalgeschützte Gebäude liegen außerhalb des Geltungsbereichs auf dem umliegenden Gelände der ehemaligen Spinnerei.

### 4.7 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.
Aufgrund der 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

Dem Bebauungsplan liegt ein Entwurf der DIBAG und des Büros Schwarz Architekten zugrunde. Dieser Entwurf sieht eine neue Halle mit einer Höhe von ca. 10,50 m im rückwärtigen Bereich des heutigen Gewerbeparks vor. Im Unterschied zu der momentan bestehenden Bebauung ist eine durchgängige, einheitliche Gebäudehöhe vorgesehen, welche in großen Teilen bis zu 8 m unterhalb der heutigen Gebäudehöhe liegt. Zur Einbettung des Vorhabens in das bestehende Ensemble wurden verschiedene Fassadengestaltungen durch Schwarz Architekten entworfen. Zur Umsetzung soll eine dezente, zurückhaltende Sichtschale aus vertikal-schwarzem Trapezblech kommen. Der Sockel ist aus betongrauen Beton-Fertigteilen. Über die Fassadenstudien wurde aufgezeigt, in welcher Form sich die notwendige Entwicklung der Produktions- und Lagerkapazitäten im rückwärtigen Bereich in das bestehende Industrieensemble einfügt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die bestehenden Zu- und Abfahrten.

Durch Pflanzbindungen sollen die nicht zur Erschließung notwendigen Baum- und Gehölzstrukturen entlang der Straße Roßlauf dauerhaft erhalten werden.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

**Gewerbegebiet GE**

An der Festsetzung eines Gewerbegebiets und dem Maß zur baulichen Nutzung wird festgehalten. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Die in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da Tankstellen einen hohen zusätzlichen Verkehr verursachen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten entsprechen nur eingeschränkt dem Charakter eines Gewerbegebiets und werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls ausgeschlossen.

## 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.

**Baugrenzen**

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße zulässig.

**Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

**Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzte besondere Bauweise (b) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Durch diese Festsetzung wird berücksichtigt, dass hier typischerweise auch Gebäude mit Abmessungen über 50 m Länge erforderlich sein können.

**Stellplätze und Garagen**
Die notwendigen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## 5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts dient dazu, die Erschließung des Wirtschaftswegs entlang der Weissach zu sichern.

## 5.5 Begrünung

**Private Grün- und Freiflächen**
Durch Pflanzbindungen sollen die nicht zur Erschließung notwendigen Baum- und Gehölzstrukturen entlang der Straße Roßlauf dauerhaft erhalten werden.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Um dem Anspruch einer hochwertigen Fassadengestaltung gerecht zu werden, soll die Fassaden- und Farbgestaltung mit der Stadt abgestimmt werden.

**Werbeanlagen und Automaten**
Die Festsetzungen sollen gewährleisten, 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.

## 5.7 Nachrichtliche übernommene Festsetzung aufgrund anderer Rechtsvorschriften

**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 Rechtgrundlagen übernommen.
**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 für den konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren.**

# 6 Umwelt und Naturschutz

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sowie der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um bebaute und vollständig versiegelte Flächen mit Gebäuden und Erschließungsflächen. Im östlichen Böschungsbereich zur Roßlauf Straße befinden sich Gehölzstrukturen mit einzelnen älteren Bäumen und heimischen Sträuchern. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von der Weissach begrenzt, der in diesem Abschnitt vollständig verbaut und teilweise überbaut ist. Durch einen Abriss und Neubau vorhandener Lagerhallen mit Zufahrtstraße ist mit keinen wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ erläutert.
Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Änderungsbereichs bisher als Baugebietsfläche vollständig ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 12° Neigung sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung extensiv zu begrünen.
Im Randbereich des Geltungsbereichs sind bisher Wasser- und Verkehrsflächen festgesetzt.
Das bestehende Flachdach im Planänderungsbereich ist im Bestand nicht begrünt.
Die festgesetzte Wasserfläche am Westrand des Geltungsbereichs wird übernommen; eine Änderung am baulich gefassten Wasserlauf der Weissach erfolgt weder planungsrechtlich noch im Rahmen des Vorhabens. Auch die Verkehrsfläche am Ostrand des Planänderungsbereichs (Roßlauf) bleibt unverändert.

Innerhalb des Planänderungsbereichs bestehen keine festgesetzten Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

## 7 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

| **Boden/Fläche** | |
|---|---|
| Bestand | Die natürlichen Bodenfunktionen sind erloschen, da das Gebiet nahezu vollständig überbaut ist. Allenfalls im Bereich der Gehölzflächen können die Bodenfunktionen noch in geringem Umfang ihre Funktionen erfüllen. Für eine neue Zufahrt im Rahmen des Vorhabens werden ca. 350 qm neu versiegelt, jedoch auf Grundlage des gültigen und nicht geänderten Planungsrechts mit einer GRZ von 0,8. |
| Bewertung | Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die Bodenfunktionen von **geringer Bedeutung.** |
| **Wasser** | |

| | |
|---|---|
| Bestand | Hydrogeologisch zählt das Gebiet zum Oberen Muschelkalk. Aufgrund der bestehenden Versiegelung besitzt die Fläche keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Am südlichen und westlichen Rand verläuft die Weißach mit einer stark veränderten Gewässerstruktur. Am baulich gefassten und teilweise überbauten Gewässerlauf erfolgt keine Änderung. Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Durch die Planung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. |
| Bewertung | Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.** |
| **Klima/Luft** | |
| Bestand | Das Plangebiet ist dem Stadt-Klimatop zuzuordnen. Der hohe Versiegelungsgrad (auch im Umfeld) lässt die Bildung von Wärmeinseln vermuten. Klimatische Ausgleichfunktionen besitzen die angrenzenden Gehölzstrukturen im Süden. Das Weissachtal dient als Luftleitbahn. Aufgrund der heute bereits im Bestand erreichten Gebäudehöhen im Umfeld hat die Zulässigkeit einer höheren Gebäudehöhe im Plangebiet voraussichtlich keine negativen Auswirkungen. Durch die Planung ist damit mit keinen relevanten Veränderungen des lokalen Kleinklimas zu rechnen. |
| Bewertung | Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.** |
| **Landschaftsbild/Erholung** | |
| Bestand | Durch die bauliche Vorprägung als Gewerbeflächen ohne nennenswerte Durchgrünung ist die Fläche für das Landschaftsbild sowie für die Erholungsfunktionen von untergeordneter Bedeutung. Auch durch den geplanten Neubau mit einer höheren Gebäudehöhe sind die Auswirkungen voraussichtlich als unerheblich zu werten. Zumal durch Gestaltmaßnahmen (Fassadenstudien im Rahmen der Vorhabenplanung) an der Baulichkeit Qualität sichernde Aspekte Berücksichtigung finden. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zum historischen Ortskern von Backnang. |
| Bewertung | Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.** |
| **Arten/Biotope und biologische Vielfalt** | |
| Bestand | Beim Biotopbestand handelt es sich um Gebäude und Verkehrsflächen. Am östlichen Rand befindet sich eine kleine Gehölzstruktur mit mehreren jüngeren Ahornen und einzelnen älteren Bäumen sowie heimischen Sträuchern. Teile des Plangebiets besitzen Habitatpotenziale für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmaus.<br>Zu den zu berücksichtigen Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt/Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen. Der Strukturreichtum innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung ist gering. Die |

| | |
|---|---|
| | biologische Vielfalt ist aufgrund der Vorbelastungen als gering einzuschätzen. Durch die Planung können Habitatpotenziale beeinträchtigt oder verloren gehen; hierzu liegt eine artenschutzfachliche Einschätzung vor. |
| Bewertung | Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt ist das Plangebiet von **geringer-allgemeiner Bedeutung.** |
| **Mensch/Gesundheit** | |
| Bestand | Es bestehen Vorbelastungen aus dem bestehenden und umliegenden Gewerbetrieb sowie aus dem Straßenverkehr. In ca. 100 m Entfernung grenzt schützenswerte Wohnbebauung an.<br>Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist gemäß Verkehrsgutachten zum Vorhaben von keiner quantitativen Änderung auszugehen.<br>Mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne der Gebietstypik eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO bleiben gemäß der schalltechnischen Stellungnahme an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte unter Einhaltung des Irrelevanzkriteriums nach TA Lärm unterschritten. |
| Bewertung | Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.** |
| **Kultur- und Sachgüter** | |
| Bestand | Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Angrenzend befinden sich Gebäude der als Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG geschützten Spinnereien J. F. Adolff.<br>Durch die bauliche Prägung des Umfelds mit teilweise bereits wesentlich höheren Gebäudehöhen bestehen bereits entsprechende Vorbelastungen. Durch die Planung ist voraussichtlich mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale zu rechnen. |
| Bewertung | Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.** |
| **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** | |
| Bestand | Aufgrund der Gebietsprägung und starken Vorbelastungen ist nicht mit Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen, die insgesamt zu einer Erheblichkeit führen.<br>Mit einer Neubebauung ist die festgesetzte Dachbegrünung umzusetzen. Die Maßnahme kann zu Verbesserungen der lokalklimatischen Situation und der Biotopstruktur führen. |
| Bewertung | Mit erheblichen Wechselwirkungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen. |

## 8 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch die Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Juni 2018, erstellt.

Vögel:
Einige Gebäude und Fassaden weisen ein Habitatpotenzial für Gebäudebrüter auf. Die Gehölzstruktur eignet sich als Habitatpotenzial für Zweig- und Höhlenbrüter. Durch die Rodung von Gehölzen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.
Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung sowie Kontrolluntersuchungen auf Baumhöhlen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Fledermäuse:
Einige Gebäude und Fassaden weisen ein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Die Gehölzstruktur eignet sich ebenfalls als Habitatpotenzial. Die Weissach sowie die angrenzende Murr eignen sich als potenzielles Jagdhabitat. Durch den Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.
Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung sowie Kontrolluntersuchungen auf Baumhöhlen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Haselmaus:
Die Gehölzstruktur eignet sich aufgrund des Nahrungsangebots und der Waldanbindung in Richtung Sachsenweiler als potenzielles Habitat für die Haselmaus. Durch die Rodung von Gehölzen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.
Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**
Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine vorhabenbezogene Betroffenheit der Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie sowie der europarechtliche geschützten Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 9 Immissionsschutz

Vom Büro Soundplan GmbH wurde eine schalltechnische Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung vorgelegt (10.12.2018). In dieser wird dargelegt, dass prinzipiell eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet im Einklang mit den Anforderungen der TA Lärm steht. Nicht untersucht wurde eine Nutzung im Nachtzeitraum. Diese war und ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Aufgrund der Nähe zu den schutzbedürftigen Immissionsorten ist eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) unzulässig. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzen nicht die detaillierte schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren. Diese muss die konkrete Gebäude- und Betriebsplanung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld betrachten und mit den Anforderungen der TA Lärm vergleichen.

## 10 Hochwasserschutz

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Vorhabenbereich teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt.

Nach § 78 Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 05.01.2018 ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ausnahmsweise zulassen, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird, oder
- wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

## 11 Gewässerrandstreifen

Nach dem am 27.11.2013 beschlossenen neuen Wasserrechtsgesetz Baden- Württemberg ist künftig auch im Innenbereich zwingend ein Gewässerrandstreifen mit einer Tiefe von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.
Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

## 12 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, den 07.01.2019
Stadtplanungsamt

gez. Großmann