Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Maubach und Waldrems

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „MÜHLÄCKER“

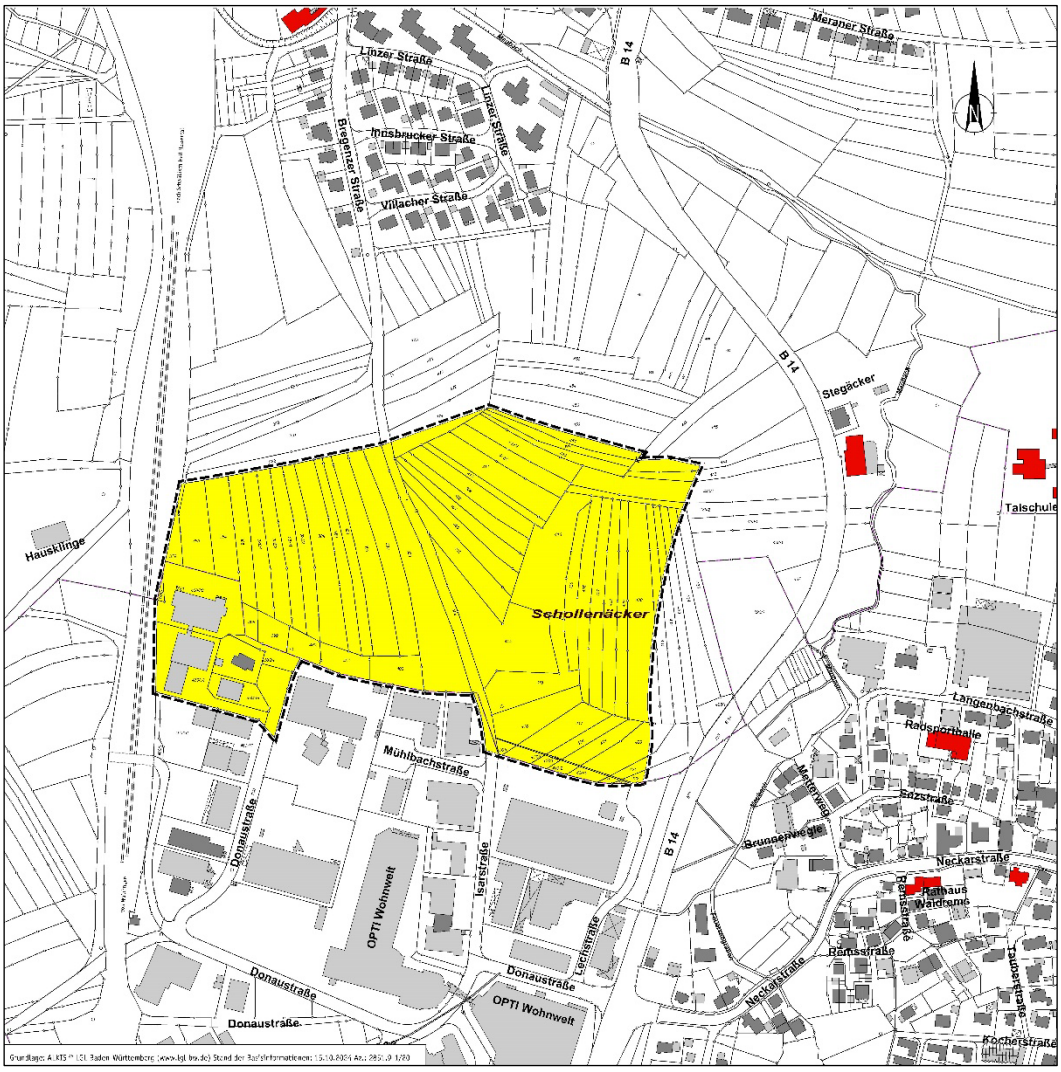
U N D Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

Neufestsetzung nördlich des Gewerbegebietes Mühläcker im Bereich zwischen den „Flst. Nr. 380, 382, 471, 452,448,445,444, der Planfeststellunggrenze B 14, bestehenden Bebauung Lechstraße 7, 7/1, Mühlbachstraße 2, 4, 7, Donaustraße 17 und den Bahngleisen“

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Mühläcker, 10.13/5 und 10.13/7 aufgehoben.

- Vorentwurf –

Planbereich 10.13/8



1 Ausgangslage und Ziel der Planung

In Backnang besteht weiterhin eine spürbare Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere für die Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmen. Diese Nachfrage kann in den bestehenden Gewerbegebieten nicht oder nur sehr eingeschränkt bedient werden. Im Flächennutzungsplan sind nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Mühläcker zwei gewerbliche Erweiterungsflächen dargestellt, die durch einen dazwischenliegenden Keil aus planfestgestellten aber noch nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen getrennt sind. Eine erste Entwicklung wurde bereits durch die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans eingeleitet, um für einen bestehenden Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücke, insbesondere ortsansässiger Firmen, hat dazu geführt, dass für den Bereich westlich der bestehenden Isarstraße am 22.03.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühläcker“ (ca. 4,6 ha) gefasst wurde. Auch die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB inkl. Scopingtermin wurde durchgeführt.

Während der Erschließungsplanung und insbesondere zur Planung der Regenrückhaltebecken zeigte sich, dass jeweils der Bau einer Rückhaltung in den im FNP dargestellten gewerblichen Erweiterungsflächen (westlich und östlich der Isarstraße) sowohl aus planerischer Sicht als auch aus Kostengründen nicht realisiert werden kann. Aus erschließungstechnischen Gründen wurde die Konzeption eines kompakten und aus beiden Flächen zusammengelegten Gebietszuschnitts entwickelt. Diese bietet ebenfalls große städtebauliche und landschaftsräumliche Vorteile, da das Gebiet durch die Topografie in Richtung des nördlich gelegenen Siedlungsauftakts nach Maubach kaschiert wird. In intensiven Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und der unteren Naturschutzbehörde konnte ein Herauslegen der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme an eine andere Stelle erreicht sowie ein kompakterer und landschaftsräumlich besserer Gebietszuschnitt gesichert werden.

Mit der vorgesehenen erneuten Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker“ (ca. 9,8) wird die konsequente Weiterentwicklung des südlich bestehenden Gewerbegebiets eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Mühläcker-Norderweiterung“ wurde bereits am 26.09.2024 vom Gemeinderat gefasst und das Verfahren damit eingeleitet.

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

Bebauungsplanverfahren
Die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker“ (Planbereich 10.13/8) erfolgt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Mühläcker, 10.13/5 und 10.13/7 aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Flst.Nr. 380, 382, 471, 452, 448, 445, 444

Im Osten:	bildet die Planfeststellungsgrenze B 14 die Abgrenzung
Im Süden:	Gemarkungsgrenze Maubach bzw. Bebauung an der Lechstraße 7 und 7/1, Mühlbachstraße 2, 4, 7, Donaustraße 17
Im Westen:	Bahngleise

3 Einordnung in die übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnung

Die Stadt Backnang ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen. Backnang liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart-Fellbach - Waiblingen- Backnang - Schwäbisch Hall.
Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine Festlegungen für das Gebiet.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Backnang stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühläcker“ als gewerbliche Baufläche (Nr. 5-18 und Nr. 5-19) sowie als Ausgleichsfläche für die B 14 dar. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart konnte für die Ausgleichsfläche B 14 eine alternative Fläche gefunden werden, so dass diese nun überplant werden kann. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden neu zugeschnitten. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der 62. FNP-Änderung „Mühläcker-Norderweiterung“ am 26.09.2024 eingeleitet.
Mit der Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

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

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der südlichen Backnanger Stadtteile Waldrems und Maubach. Es grenzt direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Mühläcker“ an.
Die Topographie des Gebietes ist bewegt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden bzw. von Osten nach Westen hin an. Der Höhenunterschied westlich der Isarstraße beträgt von Süden nach Norden ca. 7,5 bis 9,5 m, von Osten nach Westen ca. 6,0 bis 7,5 m. Der Höhenunterschied östlich der Isarstraße beträgt von Süden nach Norden ca. 13,0 bis 15,0 m, von Osten nach Westen ca. 5,0 bis 7,0 m.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,83 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Donaustraße, die direkt an die B14 angebunden ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühläcker“ ist im östlichen Bereich an der Lechstraße eine Wendeanlage (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt, die bisher aber nicht realisiert wurde. Durch die Ausbauplanung der B 14 ergeben sich in diesem Bereich Änderungen, da ein Fluchttreppenhaus benötigt wird. Die ursprünglich geplante Wendeanlage ist somit nicht mehr realisierbar und wird daher verkleinert. Da der Ausbau erst nach Fertigstellung der B 14 stattfinden kann, wurde die Wendeanlage nicht in den neuen Bebauungsplan aufgenommen.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die beiden Bushaltestellen an der B14 und an der Isarstraße angebunden. Hier verkehren die Buslinien 361 und 369 im 10- bis 20-minuten Takt Richtung dem ZOB Bahnhof Backnang bzw. Maubach Bahnhof. Die Buslinien verlaufen über die Isarstraße nach Norden Richtung dem Stadtteil Maubach.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch große Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Durch diese Nutzung hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Auch für die Tiere bietet das Gebiet kaum geeignete Strukturen als Lebensraum. Bei den durchgeführten Untersuchungen konnten keine strenggeschützten Arten gefunden werden.
Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Die Feldgehölze entlang des Bahndamms sind nach § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützt, befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets.

4.5 Altlasten

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (künstlicher Erhöhungen, Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände mit umweltgefährdenden Stoffen) entstanden sind.
Bei dem Altlastenstandort „Isarstraße“, ehemalige Müllkippe der Gemeinde Maubach (Flst. Nr. 404 Teilfläche) handelt es sich um einen so genannten B-Fall. Nach vorliegendem Kenntnisstand gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt von der Fläche aus, daher kann sie in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden. Bei baulichen Veränderungen ist jedoch eine Neubewertung vorzunehmen. Außerdem können auf dieser Fläche Mehrkosten für die Entsorgung entsorgungsrelevanten Bodenaushubs entstehen.
Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen. Sie werden auf Grund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt.
Der Bebauungsplan stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der gekennzeichneten Fläche genauere Untersuchungen voraussetzt bzw. ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen kann. Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren im konkreten Einzelfall.

4.6 Denkmalschutz

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

4.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen.
Daher sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliche Zielsetzung/ städtebauliches Konzept

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

Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept ist aus dem Bestand abgeleitet. Die bestehende Donaustraße wird hierzu verlängert, bis sie als Ringschluss auf die Isarstraße trifft. Der östliche Bereich wird über eine neue Ringstraße, die ebenfalls an die Isarstraße angebunden wird, erschlossen.
Die Verbindungsstraße nach Norden in Richtung Maubach, die Isarstraße, bildet dabei die zentrale Achse im Plangebiet und führt neben dem motorisierten Individualverkehr und den Busverkehr auch den Radverkehr. Eine Weiterführung der verkehrsrechtlich betrieblichen Regelung der Isarstraße nach Norden in Richtung Maubach ist nur für den ÖPNV sowie den Radverkehr vorgesehen. Der MIV Verkehr wird unterbunden.
Im südlichen Bereich, direkt an der Isarstraße, ist ein Regenrückhaltebecken geplant, das zur Entwässerung des gesamten Gebiets dient.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.
Das Schmutzwasser aus der verlängerten Donau- und Isarstraße wird gemeinsam mit dem Mischwasser aus der heutigen Donaustraße zum bestehenden Kanal in der Isarstraße geleitet. Der vorhandene Mischwasserkanal ist baulich in einem schlechten Zustand und wird erneuert.
Die östliche Erschließungsstraße erhält eine separate Entwässerung mit Schmutz- und Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser aus dem östlichen Bereich wird in Richtung Südosten über die Lechstraße abgeleitet und in den, im Zuge des Neubaus des B14- Tunnels geplanten, Schmutzwasserkanal geleitet.
Das gesamte Regenwasser wird vollständig in einem neuen Kanal zum geplanten, südlich gelegenen Regenklärbecken (RKB) und Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Nach der Klärung und Rückhaltung wird das Regenwasser in den, im Zuge des Neubaus des B14- Tunnels geplanten, Ableitungskanal geleitet welcher östlich der B14 in den Maubach führt.
Bezüglich der Entwässerung wurden die neuen Regelwerke nach DWA-A 102 und DWA-M 102-4 (Wasserhaushalt) berücksichtigt.
Bezüglich des Wasserhaushaltes wurden verschiedene Varianten untersucht und unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten abgewogen. U.a. wurde, um eine Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz bezüglich der Verdunstung zu erzielen, ein zusätzlicher 5 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der östlichen Ringstraße eingeplant.

Grünkonzept
Am nördlichen Rand des Gewerbegebiets soll ein Grünstreifen verlaufen, der neben der Funktion als Ausgleichsfläche auch eine optische Eingrünung sowie einen harmonischen Übergang in Richtung offener Landschaft darstellt. Zudem bildet der Grünstreifen auch den Abstand zur 220 kV-Leitung ab. Die Begrünung wird im weiteren Verfahren in diesem Bereich mit dem Leitungsträger abgestimmt, da unter der Leitung z. B. keine Bäume gepflanzt werden dürfen. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zur B 14 ist ebenfalls ein schmaler Grünstreifen vorgesehen. Dieser dient zum einen der Eingrünung des Gebiets und zum anderen wird er während dem Bau der B 14 als provisorische Umfahrung benötigt. Der Grünstreifen kann somit erst nach Fertigstellung und Rückbau des Provisoriums angelegt werden.
Entlang der mittleren Erschließungsachse (Isarstraße) werden die bestehenden Bäume (Baumreihe) erhalten und in Richtung Maubach am nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets ergänzt. Sie bildet damit ein zentrales, gewachsenes Element im Zentrum des Gebietes.

Um das Gewerbegebiet wie in der Planzeichnung vorgesehen entwickeln zu können, war die Verlegung der Ausgleichsfläche, die für den Neubau der B 14 in der Planfeststellung vorgesehen war, erforderlich. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und durch Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die bisher im FNP dargestellte Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets in gleicher Wertigkeit ersetzt.

Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung
Die Stadt Backnang hat am 04.02.2009/04.11.2010 erstmals ein Einzelhandelskonzept (Stadtentwicklungsplan – „Einzelhandel in Backnang“) zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Grundsätzliches Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes ist es, die Stellung der Stadt als zentraler Einzelhandelsstandort der Region zu festigen und weiter zu entwickeln. Die Erhaltung eines marktgerechten Gleichgewichtes zwischen 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 Industriegebieten eine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen.
Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022 untermauert diese Zielsetzung und sieht das Gewerbegebiet Mühläcker als Gewerbestandort an dem der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.

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, soweit dies im Einzelfall städtebaulich begründet und rechtlich möglich ist.

Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts
Die Stadt Backnang hat im am 16.12.2010 erstmals das Konzept „Zulässigkeit von Spielhallen“ beschlossen. Ziel dieser Konzeption war es, durch gezielte Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen, negative Einflüsse auf die bestehenden Gebiete (Verdrängung anderer gewünschter Nutzungen wie produzierendes Gewerbe, Dienstleistung, Ansteigen des Mietniveaus, weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität in vorbelasteten Kern- und Mischgebieten) zu vermeiden. Spielhallen sollten möglichst an wenigen, besonders geeigneten Standorten, die in städtebaulicher Hinsicht vergleichsweise wenig störungsanfälligen sind, konzentriert werden.

Durch die Änderung des Glückspielvertrags 2021 und das daraufhin erlassene Landesglückspielgesetzt vom 20.11.2012, welches bereits am 04.02.2021 geändert wurde, haben sich die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Spielhallen verändert. Dadurch wurde das städtische Spielhallenkonzept teilweise obsolet. Da es nach wie vor Anfragen zu Spielhallen aber auch zu Vergnügungsstätten insgesamt gibt, die zu Konflikten führen, bedurfte es einer städtischen Gesamtkonzeption.

Das am 28.09.2023 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept hat das Ziel, eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet vorzugeben. Das Vergnügungsstättenkonzept dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Backnanger Stadtgebiet. Die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages 2021 und des Landesglücksspielgesetzes vom 28.11.2012 (inkl. Änderungen) wurden bei der Konzepterstellung berücksichtigt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlungen von Gewerbetrieben, wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Nutzungen wie selbstständige Lagerplätze oder Lagerflächen werden ausgeschlossen (A 1.1), da sie aufgrund ihres normalerweise betrieblichen Erscheinungsbildes negative Auswirkungen auf das Gesamtgebiet haben und einen großen Flächenbedarf aufweisen ohne ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot zu bieten. Lagerhallen und Lagerflächen, die im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen, sind davon ausgenommen.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept Backnang werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen (A 1.1). Ausgenommen von dieser Regelung sind die genehmigten Einzelhandelsbetriebe, denen in gewissem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden, um die Grundversorgung der südlichen Stadtteile zu gewährleisten.
Der Ausschluss von Fremdwerbung dient dazu eine visuelle Überfrachtung zu vermeiden und das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets negativ zu beeinträchtigen (A 1.1).

Die in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da Tankstellen einen hohen zusätzlichen Verkehr verursachen, der nicht ins Gebiet gezogen werden soll (A 1.1).

Die Regelung zu den Betriebswohnungen dient dem Schutz des produzierenden Gewerbes und soll selbständiges Wohnen verhindern (A 1.1).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten entsprechen nur eingeschränkt dem Charakter eines Gewerbegebiets und werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen (A 1.1).

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

Nebenanlagen

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

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ und 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 (A 2.1).

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da diese bei Gewerbebauten aufgrund der größeren Gebäude- und Geschosshöhen häufig nicht sinnvoll ist.
Ebenso wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet. Die Kubatur der Gebäude wird über die Höhe baulicher Anlagen ausreichend definiert.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen werden noch geprüft und im nächsten Verfahrensschritt festgesetzt.

5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

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

5.5 Fläche für Stellplätze und Garagen

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

5.6 Verkehrsflächen

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

5.7 Versorgungsflächen

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

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

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Regenwasserrückhaltebecken erstellt, in welches das Regenwasser eingeleitet wird.
Das offene Regenrückhaltebecken wird so ausgebildet, dass eine gedrosselte Ableitung zum Maubach erfolgt. Die Drosselung wird auf den Wert begrenzt, der heute im Regenwasserfall von den natürlichen, unbebauten Oberflächen zum Abfluss kommt (A 7).

5.9 Grünflächen

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets und als Ausgleich werden Grünflächen festgesetzt. Nach Vorliegen des Umweltberichts einschließlich Grünordnungsplan wird zum nächsten Verfahrensschritt festgelegt, um welche Art von Grünfläche es sich handelt (öffentlich, privat, Maßnahmenfläche) (A 8).

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichts wird ermittelt, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt werden diese Maßnahmen konkretisiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet (A 9).

Die Vorgabe, dass Wege, Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen auf Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, dient mehreren wichtigen Zwecken. Zum einen trägt die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei, was wiederum das Risiko von Überschwemmungen und Erosion verringert. Durch die Versickerung des Regenwassers wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Belastung der Abwassersysteme reduziert. Außerdem unterstützt die Regelung die ökologische Nachhaltigkeit, indem sie die natürliche Wasseraufnahme und -verteilung im Boden erhält. Dies ist wichtig für die lokale Flora und Fauna sowie für das Mikroklima (A 9.1).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen.
Das Ingenieurbüro Roosplan hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Roosplan 27.10.2022/06.03.2025). Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurden Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt (A 9.2).

5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte

Die Festsetzung des Leitungsrechts (A 10) dient dazu, die Lage des Kanals und des Grabens festzulegen. Gleichzeitig wird klargestellt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

5.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wird ermittelt welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt werden diese Maßnahmen konkretisiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet (A 11)

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

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen werden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt und im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die im Textteil formulierten Festsetzungen (A 12) werden noch präzisiert.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff (B 1.1). Zudem kann durch eine Dachbegrünung das Kleinklima verbessert und das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (B 2.1). Die Begrenzung von Geländeveränderungen soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z. B. für Terrassen o. ä. verhindern (B 2.2).

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

Werbeanlagen und Automaten
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 (B 3).
Gleiches gilt für die Automaten, sie sollen nur innerhalb der Baugrenzen vorzugsweise in Verbindung mit der Hauptnutzung angeordnet werden.

5.15 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 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 Zuge der Erschließungsplanung oder im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

5.16 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften
Denkmalschutz Bodenfunde
Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodenfunde bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich der Stadt Backnang oder dem Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (D 1)

Von Bebauung freizuhaltende Fläche
Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz ist zu Bundesstraßen ein Anbauabstand von 20 m einzuhalten. Der Abstand ist im Plan berücksichtig, in dem die Baugrenze darauf angepasst und eine Fläche von Bebauung freizuhalten ausgewiesen wurde.

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

6 Umwelt und Naturschutz

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen werden in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein, um dadurch erwartete negative Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Der Umweltbericht (06.03.2025) sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (7.10.2022/06.03.2025) des Ingenieurbüros Roosplan werde rechtsverbindlicher Bestandteil der Begründung.

Als erstes Ergebnis der speziellen Artenschutzprüfung (Roosplan 27.10.2022/06.03.2025) ist festzuhalten, dass durch den Eingriff keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat das Gebiet geringe bis keine Funktion für die unterschiedlichen Schutzgüter. Streng geschützte Tier und Pflanzenarten sind nicht vorhanden, so dass durch die Erweiterungsmöglichkeiten keine hochwertigen Lebensräume verloren gehen. Die außerhalb des Plangebiets gelegenen Biotope bleiben unverändert erhalten. Bei Einhaltung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
Die Umweltprüfung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker“, insbesondere durch die Versiegelung der hochwertigen Ackerböden mit negativen Umweltauswirkungen gerechnet werden muss. Neben dem Umweltbelang Fläche und Boden sind ebenfalls die Belange Wasser betroffen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist ein Defizit von 706.031 Ökopunkten auf.
Durch die getroffenen Festsetzungen können die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet gemindert, aber nicht komplett ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit muss über externe Maßnahme ausgeglichen werden. Welche Maßnahmen hierfür in Frage kommen, wird im nächsten Verfahrensschritt ermittelt und festgelegt.
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 werden können.
Auf die Darstellung des Umweltberichtes des Büro Roosplan vom 06.03.2025 wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

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

G e f e r t i g t: Backnang, 12.03.2025
Stadtplanungsamt

gez. Großmann