

Gemeinde Auenwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Anwänder – nördliche Erweiterung 1.Änderung"

08119006_1242_022_03_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur Offenlage

Stand: 20.11.2023



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 - 73529 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

INHALT

SEITE

1.	Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Plangebiet	1
3.	Übergeordnete Planung	2
4.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
6.	Ermittlung der Umweltbelange	4

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

 Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer: 23.111

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die stark gestiegenen Energiekosten und die geänderte Industriepolitik waren Änderungen in dem örtlichen Industriebetrieb erforderlich, die auch die Eigentümerstruktur betrafen. Um den Standort langfristig sicher zu können, sind Erweiterungsmöglichkeiten notwendig. Diese sind auf dem nördlich gelegenen, bisherigen Lagerplatz vorgesehen. Der entsprechende Bebauungsplan sah dort bisher allerdings keine überbaubare Fläche vor, was durch diese Änderung ermöglicht werden soll. Außerdem ist das bisherige Betriebsgelände durch zwei weitere Bebauungspläne überplant und darüber hinaus wurden für einzelne Bauwerke Ausnahmegenehmigungen erteilt. All diese Änderungen sollen in einem einzigen Bebauungsplan zusammengefasst werden.

Da der Bebauungsplan dazu dient, vorhandene gewerblich nutzbare Flächen im Innenbereich intensiver nutzen zu können und so eine Erweiterung in den Außenbereich vermieden werden kann, kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewandt werden. Dies ermöglicht es, auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten und so Verfahrensaufwand einzusparen. Da die Flächen seit 1995 mehrfach Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens waren und die letzte Beteiligung 2019 durchgeführt wurde, erscheint dies auch sachgerecht.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flächen, die der Betrieb derzeit nutzt. Die dazwischen liegende Verkehrsfläche wurde ebenfalls einbezogen, um sie in der erforderlichen Breite sichern zu können. Der Geltungsbereich orientiert sich dabei an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Es umfasst Teile der folgenden Bebauungspläne:

Gewerbegebiet Anwänder, rechtsverbindlich seit dem 04.01.1996,

Gewerbegebiet Anwänder – nördliche Erweiterung, rechtsverbindlich seit dem 23.04.2015

Anwänder – 2. Änderung und Erweiterung, Satzungsbeschluss am 25.03.2019. Die Rechtskraft der entsprechenden FNP-Änderung wurde durch den Corona-Lockdown verzögert und wird derzeit nachgeholt, damit auch der Bebauungsplan Inkrafttreten kann.

Die benachbarten Flächen sind durch folgende Bebauungspläne erfasst:

Nördlich grenzt der seit dem 25.10.2018 rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet Hofäcker an, der im direkten Anschluss eine sehr breite Entwässerungsmulde und im Anschluss ebenfalls gewerblich nutzbare Flächen vorsah, beides wurde auch entsprechend verwirklicht. Die Entwässerungsmulde war bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet Anwänder – nördliche Erweiterung enthalten.

Nordöstlich verläuft die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Hofäcker und ist auch in diesem Bebauungsplan gesichert. Die Flächen anschließend sind im Bebauungsplan Gewerbegebiet Anwänder – nördliche Erweiterung enthalten und ebenfalls als gewerblich nutzbare Flächen ausgewiesen.

Südöstlich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Anwänder, der hier ebenfalls eine Erschließungsstraße und gewerblich nutzbare Flächen vorsah und bestimmungsgemäß genutzt wird.

Südlich war ursprünglich eine Tennishalle vorgesehen, die Fläche wurde jedoch bereits für die gewerbliche Erweiterung benötigt, deren planerische Sicherung durch den Bebauungsplan Anwänder – 2. Änderung und Erweiterung erfolgte. In ihm sind auch derzeit die Sondergebietsflächen Sport (Tennisplätze) festgesetzt, die Planungen wurden ebenfalls bereits umgesetzt.

Westlich sind die Flächen derzeit dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Sie sind im Flächennutzungsplan als Erweiterung der gewerblichen Flächen vorgesehen. Sie werden derzeit ackerbaulich genutzt.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Raumnutzungskarte vom 19.08.2016 Planungsbereich in blauen Oval dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende und geplante gewerblich nutzbare Fläche enthalten. Der Feststellungsbeschluss für die 55. Änderung erfolgte bereits, diese Änderung muss noch zur Rechtswirksamkeit gebracht werden. Weitere übergeordnete Zielsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

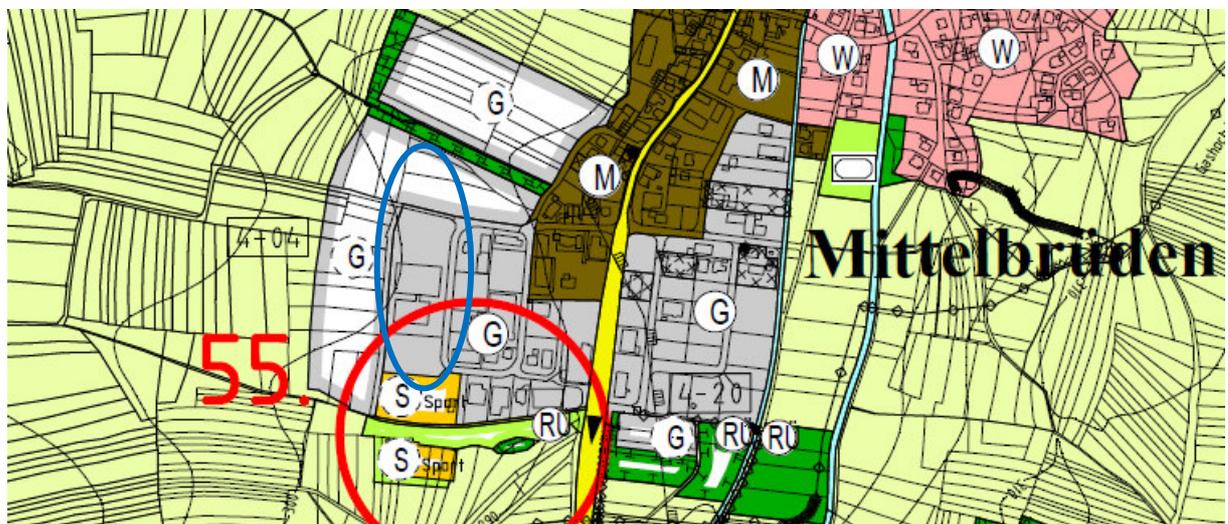


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich im blauen Oval dargestellt

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne. Sie wurden vereinheitlicht und auf den Bestand bzw. die bisher erteilten Baugenehmigungen angepasst.

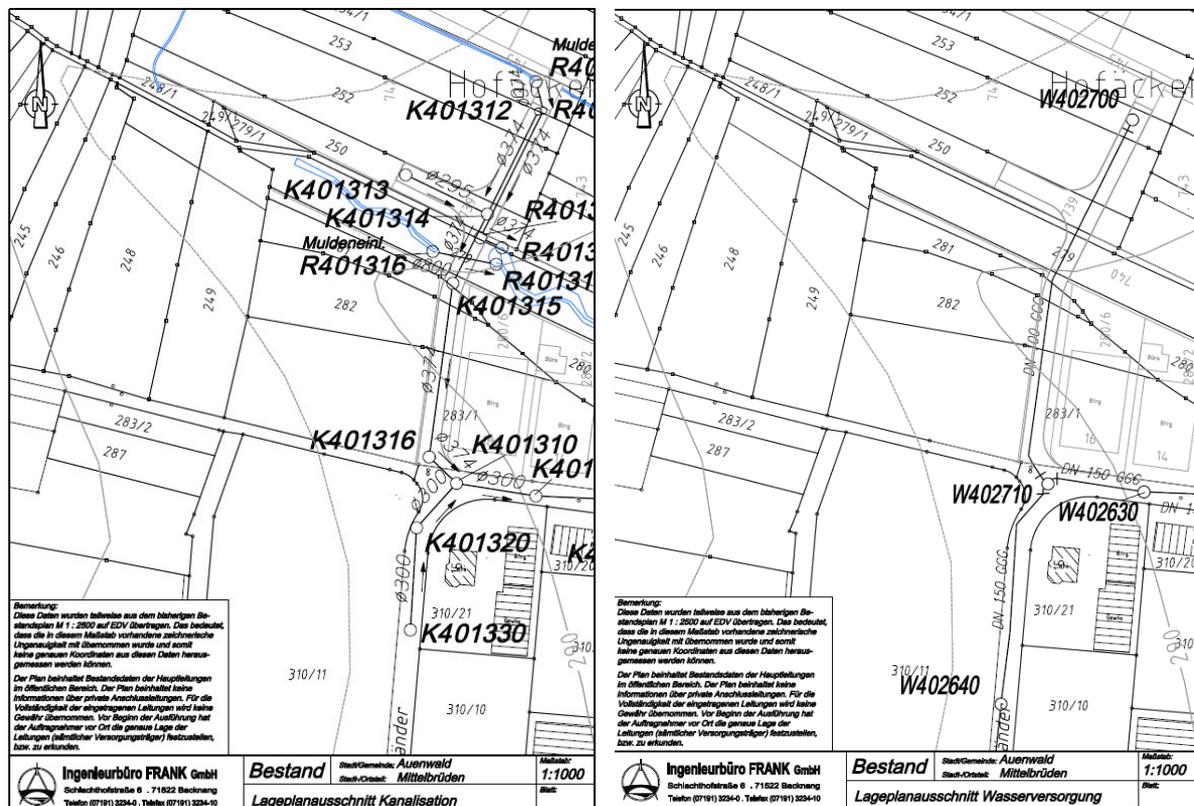
Sie wurden etwas vereinfacht, soweit das städtebaulich sinnvoll erschien. Die GRZ wurde maximiert, um eine Nachverdichtung der gewerblichen Flächen zu ermöglichen und so die westliche Erweiterung hinauszögern zu können.

Überlegt wurde, die Verkehrsverbindung an den Nordrand zu verlegen, um eine einheitlich und durchgehend nutzbare gewerbliche Fläche zu erhalten. Um den landwirtschaftlichen Großmaschinen den zweifachen Umweg zu ersparen, wurde davon abgesehen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Straßenanschluss dient in erster Linie als Feldwegeanschluss an die benachbarten landwirtschaftlichen Ackerflächen und in zweiter Linie dazu, die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen erschließen zu können, sollte dies erforderlich werden.

Die Flächen können, wie bisher über die vorhandenen Erschließungsanlagen versorgt werden. Für die Fläche des ehemaligen Lagerplatzes im Norden ist eventuell ein neuer Hausanschluss erforderlich.



Auszug aus den Bestandsplänen der Kanal- und Wasserversorgung

6. Ermittlung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Es liegen folgende Planungen aus den bisherigen Bebauungsplänen vor:

Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Anwänder“ vom 03.05.1995,
ein Umweltbericht für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Anwänder – nördliche
Erweiterung“ vom 26.01.2015 und

ein Umweltbericht für den Bebauungsplan „Anwänder – 2.Änderung und Erweiterung“ vom
11.01.2019.

Alle drei Untersuchungen sind relativ ausführlich und damit auch heute noch gültig.

Eine Abfrage bei der LUBW ergab, dass im Geltungsbereich oder in den Randbereichen auch heute noch keine wertvollen Biotope vorhanden sind.



Auch ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

Die Flächen liegen auch weitab von Gewässern und damit auch von Hochwasser-
risikogebieten.



Es wird vermutet, dass die im nördlichen Anschluss vorhandene Mulde zu einem Talsystem gehört, das bei Starkregenereignissen betroffen sein könnte. Die dort geschaffenen sehr breiten öffentlichen Grünflächen sind jedoch in der Lage, solche Ereignisse abzufuffern.

Da die Pflanzgebote weitgehend übernommen wurden, ergeben sich auch keine wesentlichen Änderungen, die es erfordern würden, die Bilanzierungen zu überrechnen.

Eine Übersichtsbegehung am 21.09.2023 ergab auch keine Anzeichen, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten.

Die vorhandenen Gebäude sind alle neuwertig und in einem guten Zustand. Hinweise auf Gebäudebrüter oder Fledermausquartiere liegen nicht vor. Durch die neuen Festsetzungen sind auch keine Änderungen an den Bestandsgebäuden zu erwarten.



Die Außenanlagen sind ebenfalls in einem guten Zustand, besondere Quartiere sind nicht zu erwarten.



Die Parkplatzflächen sind vorbildlich in offenporiger Bauweise erstellt und mit Einzelbäumen ausgestattet. Diese sind noch relativ jung und weisen daher noch keine Höhlen oder Spalten auf. Einzelne Bäume der Außenanlagen sind abgestorben oder kurz davor, doch auch hier ist aufgrund des relativ jungen Alters keine Eignung für besondere Biotope vorhanden.



Die Flächen zur freien Landschaft sind in vorbildlicher Weise und entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen mit einer Entwässerungsmulde neben dem Feldweg, einem Wall zum Schutz vor Außenbereichswasser und einer darauf befindlichen Gehölzstruktur in ausreichender Breite ausgebildet. Diese ist auch geeignet, die baulichen Anlagen einzugrünen. Dieser Gehölzstreifen, der größtenteils auf öffentlicher Fläche liegt, wurde nicht weiter untersucht, denn an ihm sind keine Änderungen geplant oder vorgesehen. Es ist jedoch anzunehmen, dass er als Vogelbrutplatz und Aufenthaltsort dient.



Die höheren Gebäudeteile werden als Ansitzwarte (hier für Rabenvögel) genutzt, denn die ansonsten baumlose ackerbaulich genutzte Landschaft bietet ansonsten kaum entsprechende Strukturen.



Der vorhandene Feldweg ist asphaltiert (bisher allerdings ohne die Deckschicht).



Der bisher als Lagerplatz ausgewiesene Bereich im nördlichen Anschluss wird tatsächlich teils als geschotterter Parkplatz, teils als Lagerplatz für Erdaushub und Schotter genutzt.



Der abgelagerte Schotter ist in der Regel zu grob, bzw. bieten die abgelagerten Steine (Kiesel) zu wenig Versteckmöglichkeiten, um für Eidechsen geeignet zu sein, mit Sicherheit ausschließen lassen sie sich aber nicht.



Aufgrund der Rohbodensituation sind auf der Fläche einige Pionierpflanzen vorhanden. Darunter sind auch einige Ampferpflanzen, die möglicherweise für den Feuerfalter interessant sein könnten. Eine genauere Bestimmung der Art ist erforderlich, wenn Maßnahmen zwischen Mai und August vorgenommen werden sollen.





Am Ende des Feldweges steht eine Spenderstation für Hundetüten, die dort stehen bleiben kann.