

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Strümpfelbach

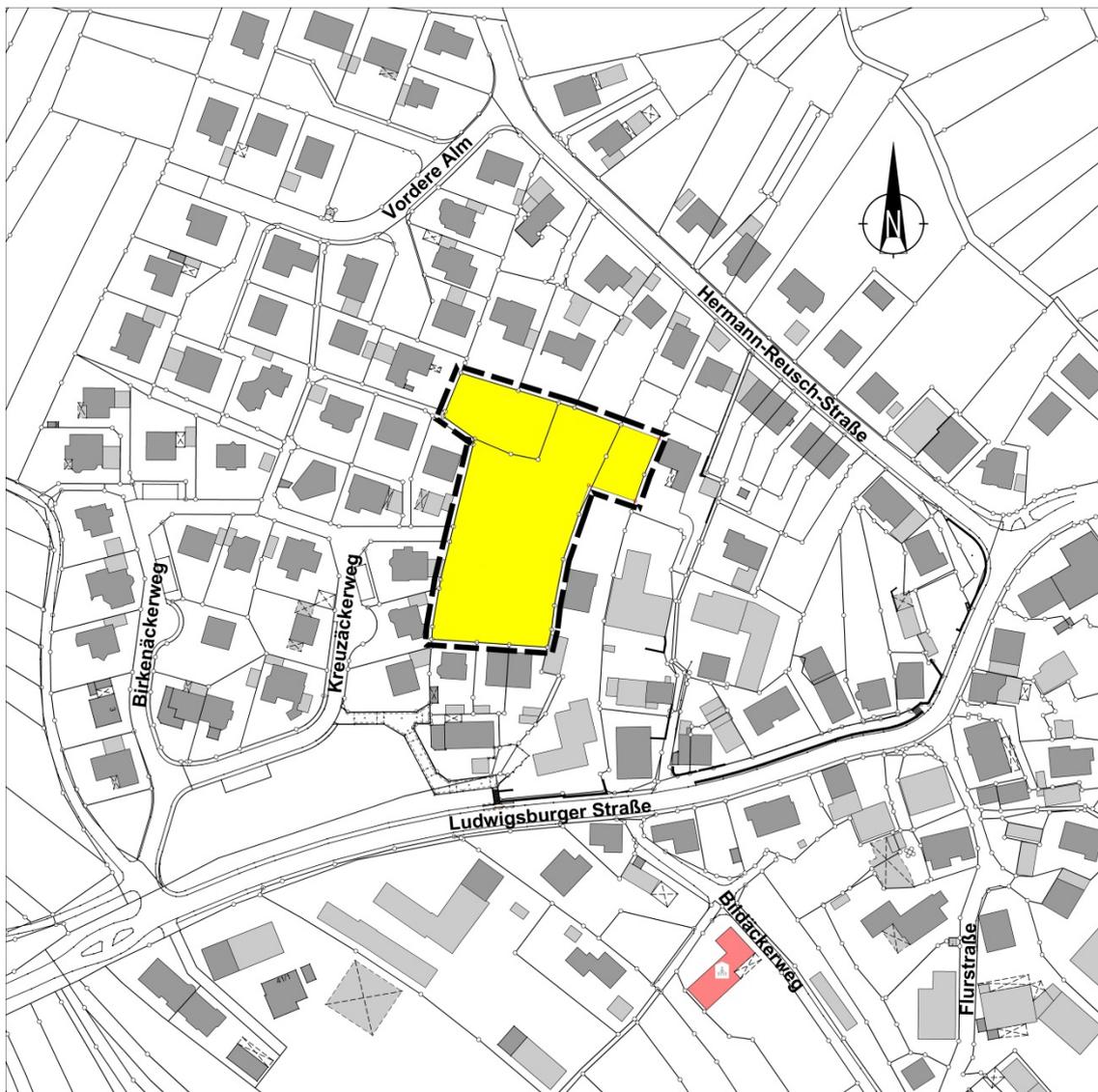
B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „HERMANN-REUSCH-STR. – VORDERE ALM“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich „Flurstücke 1/14, 5,7 und 9 (teilweise)“

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Planbereich 12.02/7



1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst unbebaute Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs von Strümpfelbach. Die Fläche soll nun einer maßvollen Nachverdichtung zugeführt werden. Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fügt sich in die umgebende Bebauung städtebaulich sinnvoll ein. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist eine Beurteilung auf der Basis des § 34 BauGB nicht möglich. Die Bebaubarkeit setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus.

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 mit der Bebauungsplanänderung 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.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1/14, 5,7 und 9 (teilweise).

3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiets als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird im Zuge der Anpassung berichtigt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet in Mitten der bebauten Ortslage des Stadtteils Strümpfelbach. Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden ab und weist einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist derzeit noch unbebautes Grünland oder landwirtschaftliche Fläche.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Ludwigsburger Straße aus über den Kreuzäckergeweg. Der Planbereich ist durch die bestehende Bushaltestelle in Stümpfelbach an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist derzeit noch unbebautes Grünland oder landwirtschaftliche Fläche.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Büros ksh-architekten aus Stuttgart zu Grunde. Der bisher unbebaute Innenbereich bietet sich hervorragend für eine maßvolle Nachverdichtung an. Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die sich an die vorhandene Bebauung anpasst.

5.2 Erschließungskonzept

Das Baugebiet kann durch den Anschluss an den Kreuzackerweg an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Im Norden erfolgt eine Anbindung an das Fußwegenetz.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der überwiegende Teil als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung (Ansiedlung von hochwertigem Wohnen) widersprechen würden. Trotz dieser Ausschlüsse handelt es sich bei dem Gebiet nicht um ein reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), da es im Gebiet kein erhöhtes Ruhebedürfnis gibt und der Gebietscharakter den umliegenden Wohngebieten entsprechen soll.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße zulässig; durch die Festsetzung soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen und eine maximale Traufhöhe festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet wird die dem Standort angemessene Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern in der Planzeichnung festgesetzt. Hausgruppen werden ausgeschlossen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung das vorhandene Baugebiet mit aufgelockerter Einzel- und Doppelhaus-Bebauung zu ergänzen, entgegenstehen. Die etwas großzügigere Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B. die

Südausrichtung zu optimieren oder Verschattungswirkungen durch die Nachbarbebauung zu mildern.

Die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, den Zusammenhang der Grünanlagen nicht durch bauliche Anlagen zu durchschneiden.

Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Grundstück

Für das geplante Baugebiet soll durch die Festsetzung auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück sichergestellt werden, dass eine verträgliche Dichte, die auch dem vorhandenen Charakter der umgebenden Wohnbebauung entspricht, eingehalten wird.

Garagen und Carports

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu den zulässigen Werten nach § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

Wegen der topographischen Verhältnisse erfolgte eine ergänzende Festsetzung hinsichtlich der Bezugshöhe für die zulässige Grenzbebauung.

5.5 Entwässerung

Da die Entwässerung des geplanten Baugebiets an die Höhenlage der bestehenden Kanäle angepasst werden muss, ist es möglich, dass zur Entwässerung der Untergeschosse der nördlich der Wendeanlage liegenden Grundstücke eine Hebeanlage notwendig wird.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung des Leitungsrechts dient der Sicherung der Entwässerung. Gleichzeitig wird klargestellt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

5.7 Begrünung

Private Grün- und Freiflächen

Soweit sinnvoll und möglich wird der Grünbestand erhalten. Nicht erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden an geeigneter Stelle ersetzt und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Wohnumfeldqualität und die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient der Verbesserung des Kleinklimas und dadurch kann 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. Die Regelungen zu Geländeänderungen und Stützmauern soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z.B. für Terrassen o.ä. verhindern.

Die Bebauungsvorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis der Anwohner, ihre privaten Freiflächen vor fremden Einblicken zu schützen, Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden.

Werbeanlagen

Der Ausschluss von Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus dem Gebietscharakter ab und dient dem Gestaltungsanspruch für diesen Wohnstandort.

Stellplatznachweis

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird gegenüber den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) gestaffelt nach ihrer Größe auf bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht (Wohnungen kleiner 80 m² = 1,0 St/WE, Wohnungen mit 80 bis 100 m² = 1,5 St/WE, Wohnungen > 100m² und Einfamilienhäuser 2,0 St/WE). Dies wird erforderlich, da auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts von einer Bebauung mit vorrangig Einfamilienhäusern entlang einer gemischten Verkehrsfläche ausgegangen wird, bei der in der Regel davon auszugehen ist, dass ein über die Festlegung in der LBO hinausgehender Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum begrenzt sind. Dieser Mehrbedarf kann nicht innerhalb der bereits in Teilen stark beanspruchten bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen abgedeckt werden, sondern muss innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke untergebracht werden.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es allgemein, den von der baulichen Anlage ausgehenden ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Vor diesem Hintergrund ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gerechtfertigt.

6 Umwelt und Naturschutz

Durch § 13a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Verfahren gewählt werden. Dies beinhaltet insbesondere auch, dass kein Umweltbericht erforderlich und auch keine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen ist.

7 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch Dipl.Biol. Peter Endl, Filderstadt, durchgeführt.

Durch die Festlegung von Rodungszeiten entfällt die Störwirkung bzw. eine bauzeitbedingte Tötung oder Verletzung während der Hauptaktivitätenphase der Fledermäuse.

Die Verluste von Brutstätten des Feldsperlings werden durch das Anbringen von Nistkästen (CEF1) bzw. die Pflanzung von Obstbäumen (CEF2) kompensiert. Die Pflanzung der Obstbaum-Hochstämme hat vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen. Auf Flurstück 416/2, Gemarkung Strümpfelbach sind vier und auf Flurstück 416/1, Gemarkung Strümpfelbach sind 2 Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen.

Die vom Gutachter dargestellten kompensatorischen Maßnahmen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

8 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das gesamte Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Eine Möglichkeit zur Einleitung in ein Gewässer ist auf Grund der Topographie und der Entfernung nicht darstellbar. Versickerung für die neu entstehende Bebauung ist auf Grund der vorhandenen Böden ebenfalls nicht möglich.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gesichert werden.

10 Flächenbilanz

| | | |
|-------------------------------|--------------------|---------------|
| Fläche Geltungsbereich | ca. 0,46 ha | 100,0% |
| Allgemeine Wohngebiete WA | 0,41 ha | 89 % |
| Verkehrsflächen | 0,05 ha | 11 % |

G e f e r t i g t : Backnang, den 04.05.2016/15.08.2016
Stadtplanungsamt

gez. Setzer