

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „STUTTARTER STRASSE, BLUMENSTRASSE“

MIT ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

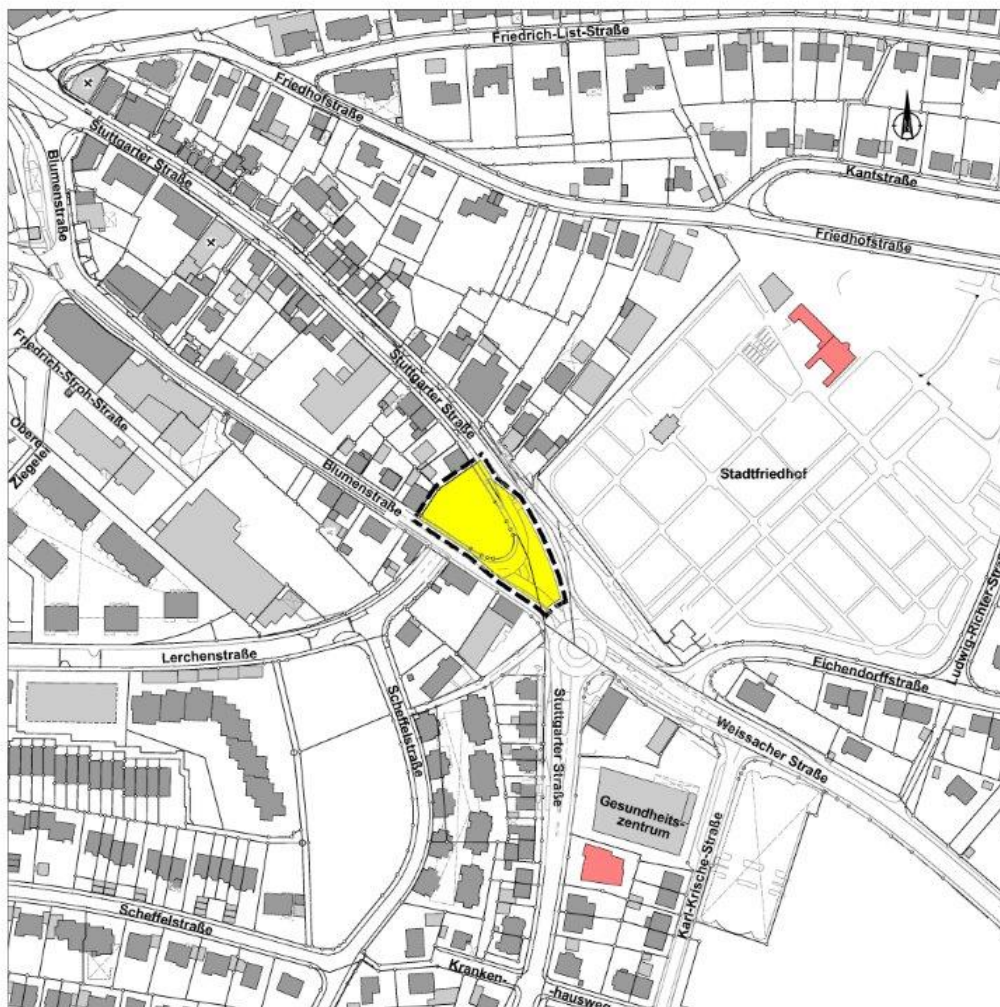
Neufestsetzung im Bereich „Stuttgarter Straße, Blumenstraße, Flst. 2478/9, 212/3“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 08.01/1 aufgehoben.

Planbereich 08.01/2



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße, Blumenstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Stuttgarter Straße, Blumenstraße, Flst. 2478/9, 212/3“, Planbereich 08.01/2 ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen. Es ist beabsichtigt diesen Standort städtebaulich aufzuwerten und dort ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Hierfür liegt der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Wolf Architekten zu Grunde.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Stuttgarter Straße, Blumenstraße“ (08.01/1) setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet fest. Zulässig ist bereits die Errichtung von kerngebietstypischen Wohn- und Geschäftshäusern. Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Darstellungs- bzw. Festsetzungsinhalte sollen insbesondere wieder die Ausweisung eines Kerngebiets sein.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Neubebauung des Areals für Wohn- und Geschäftsnutzung zu erstellen.

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.

Durch die Neufestsetzung im Bereich der „Stuttgarter Straße, Blumenstraße, Flst. 2478/9, 212/3“ wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der rechtskräftige Bebauungsplan 08.01/1 aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden und Osten: Stuttgarter Straße und Flst. 2478/11
Im Süden und Westen: Blumenstraße und Flst. 2478/8

3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Stuttgarter Straße, Flst. 2478/11, Blumenstraße und Flst. 2478/8“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Mischbaufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Kerngebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südosten Backnangs direkt an der KAWAG-Kreuzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtfriedhof und zum Gesundheitszentrum. Das Gelände innerhalb des Plangebiets weist einen Höhenunterschied in Nord-Süd-Richtung von etwa zwei Meter auf.

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebautes Grünland

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Blumenstraße und Stuttgarter Straße.

Der Planbereich ist durch die bestehenden Bushaltestellen an der Stuttgarter Straße (ca. 30 m), Blumenstraße (ca. 60 m) sowie am Gesundheitszentrum in der Weissacher Straße (ca. 70 m) sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst die Bereiche zwischen der Stuttgarter Straße im Norden und Osten, der Blumenstraße im Süden und Westen und der bestehenden Wohnbebauung im Nordwesten. Die Untersuchungsgebietsfläche wird von einer Grünfläche eingenommen

4.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf der Grundlage des vorhandenen Datenbestands keine Altlasten bekannt.

4.6 Denkmalschutz

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

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Büros Wolf Architekten aus Backnang zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Errichtung eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses vor („Stuttgarter Tor“). Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung beträgt vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses. Damit reagiert der vorgeschlagene Baukörper angemessen auf die vorhandene Bebauung und fügt sich in seiner Maßstäblichkeit in die Umgebung ein. Für das Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung, ab dem ersten Obergeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen (ca. 30 Wohneinheiten). Aufgrund der Tatsache, dass der geplante Baukörper an zwei Seiten an stark befahrenen Straßen liegt, sind an den Schallschutz der Wohnungen besondere Anforderungen zu stellen. Das begleitend erstellte Schallschutzgutachten legt dar, welche architektonischen und bautechnischen Maßnahmen ergriffen werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die verkehrliche Neukonzeption der KAWAG-Kreuzung sowie der angrenzenden Erschließungsbereiche ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung prüft die Verwaltung sehr intensiv die städtebauliche und verkehrliche Neuordnung des Knotenpunkts unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen (insbesondere

Auswirkungen des B 14- Anschlusses Backnang-Mitte, städtebauliche Entwicklungen in den Bereichen Klinik-Areal und Scheffelstraße sowie Maubacher Straße und Obere Ziegelei). Das geplante Bauvorhaben wirkt sich aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe nicht auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden (provisorisch ausgebauten) KAWAG-Kreuzung aus.

Zwischen der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses und der Umgestaltung der KAWAG-Kreuzung wird ein zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht genauer bestimmbarer Zeitraum liegen, in dem die öffentliche Vorplatzfläche zwischen Kreisverkehr und Gebäude interimweise mit öffentlichen Stellplätzen belegt werden soll, die u.a. auch den Besuchern des Friedhofs zur Verfügung stehen können.

Die leistungsfähige Umgestaltung der KAWAG-Kreuzung und dessen städtebauliches Umfeld muss nicht zuletzt aus zuschusstechnischen Gründen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Kerngebiet MK

Gemäß den Zielen der Stadt Backnang werden innerhalb des Geltungsbereiches Kerngebiete festgesetzt, da es sich um innenstadtnahe Flächen handelt, die als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort gesichert bzw. weiterentwickelt werden sollen. Da Vergnügungstätten den bereits genannten Zielsetzungen widersprechen, werden diese gemäß dem Vergnügungstättenkonzept der Stadt Backnang vom 16.12.2010 im Kerngebiet ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden im Plangebiet Tankstellen, da sie im vorliegenden Fall erhebliche städtebauliche Spannungen (insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes) auslösen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Kerngebiete.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH), eine maximale Gebäudehöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse detailliert festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

5.3 Bauweise – Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird die dem Standort angemessene Bebauung in Form von Einzelhäusern in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen

Bei der Ausweisung der Baugrenzen wurden bereits Balkone und Vorbauten berücksichtigt, so dass die Baugrenzen großzügig bemessen sind und eine Überschreitung daher weder notwendig noch städtebaulich erwünscht ist.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der verkehrlichen Situation im Bereich Stuttgarter Straße und Blumenstraße sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich und entspricht dem Ausbaustand vor Ort. Die konkrete Gestaltung der Vorplatzfläche zwischen dem geplanten Baukörper und dem künftigen Endausbaustand des Kreisverkehrs bedarf keiner planungsrechtlichen Regelung und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden in der Planzeichnung begrünte Flachdächer festgesetzt.

Die Vorschrift zum Ausschluss von Dachaufbauten dient zur Gewährleistung der Dachbegrünung und zur Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe. Eine Abweichung ist nur für Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlage (z.B. Aufzüge) möglich.

Die vorgeschriebene Behandlung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

Werbeanlagen

Die am 25.03.2010 beschlossene Werbeanlagensatzung der Stadt Backnang bezieht sich nur auf die Innenstadtbereiche und nicht auf das hier festgesetzte Kerngebiet. Daher werden im Bebauungsplan, für die vorliegende städtebauliche Situation angemessene Regelungen für das Anbringen von Werbeanlagen getroffen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen so ausgeführt werden, dass sie dem städtebaulichen und architektonischen Umfeld angemessen sind.

Um den besonderen Anforderungen an die Werbeanlagen und Hinweisschilder für diesen Bereich gerecht zu werden, werden diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Backnang gesondert abgestimmt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen ins Gesamtkonzept einfügen.

Stellplatznachweis

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird folgendermaßen geregelt:

- Wohnungen kleiner 80 m² = 1,0 St/WE
- Wohnungen mit 80 bis 100 m² = 1,5 St/WE
- Wohnungen > 100m² = 2,0 St/WE

Dies wird erforderlich, da auf der Grundlage der städtebaulichen Planung mit dem vorgesehenen hohen Anteil von großen familiengerechten Wohnungen ein über die Festlegung in der LBO hinausgehender Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist. Dieser Mehrbedarf kann nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgedeckt, sondern muss innerhalb des Baugrundstücks untergebracht werden.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, 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 angemessen und gerechtfertigt.

6 Umwelt und Naturschutz

Gemäß § 13a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Bebauungsplanverfahren gewählt werden. Dies beinhaltet insbesondere auch, dass weder ein Umweltbericht erforderlich noch eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen ist.

Die Untersuchungen (spezielle Artenschutzprüfung des Büros Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz von August 2016) ergaben, dass das Gebiet aufgrund seiner Struktur und Vorprägung nur eine geringe Wertigkeit für Flora und Fauna aufweist. Für die artenschutzrelevanten Arten (Zwergfledermaus und die europäisch geschützten Vogelarten) hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind. Geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Als Gesamtergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplanung mit den getroffenen Festsetzungen keinen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter darstellt. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Bauzeitenregelung) werden nach vorliegendem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

G e f e r t i g t : Backnang, 05.09.2016
Stadtplanungsamt

gez. Setzer