Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“

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

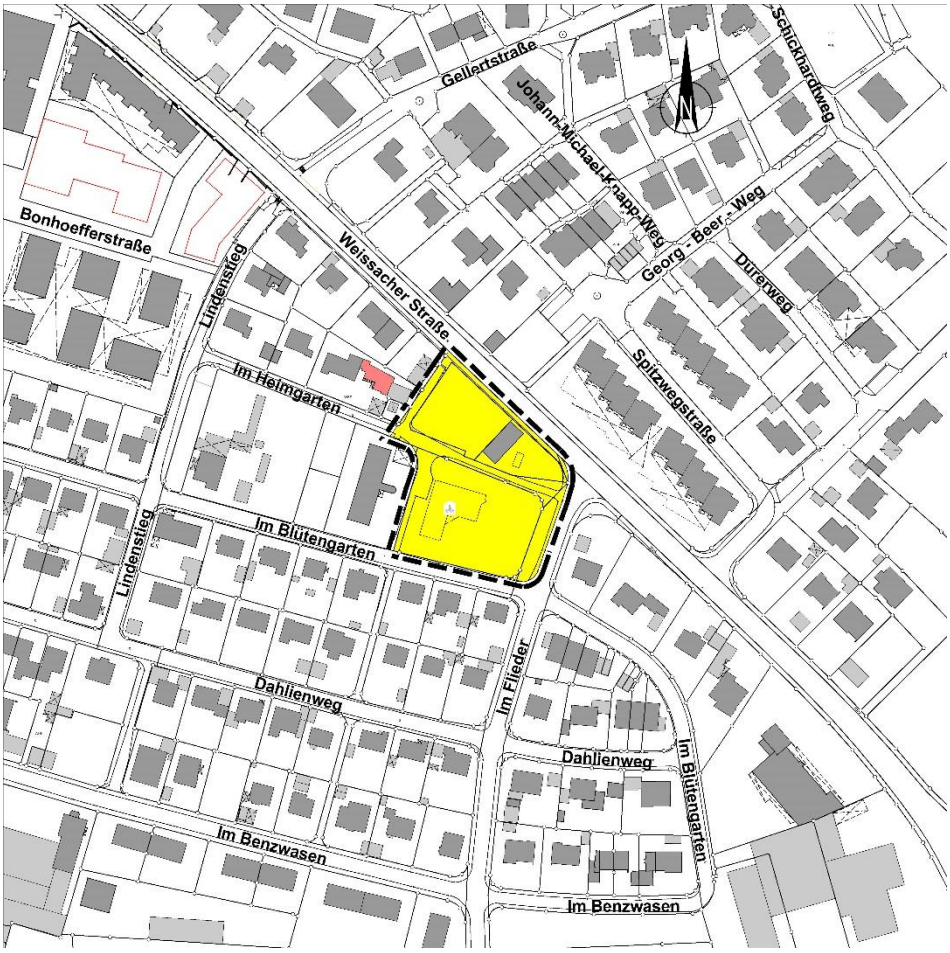
Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Flst. 2420/1, Im Heimgarten“

-Entwurf-

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne 07.03, 07.03/16 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

Planbereich 07.03/17



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“, Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Flst. 2420/1, Im Heimgarten“, Planbereich 07.03/17 ist die notwendige Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen. Es ist beabsichtigt diesen Standort städtebaulich aufzuwerten und dort ein Mehrfamilienwohnhaus anzusiedeln. Gleichzeitig soll mit der Änderung des Bebauungsplans eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte ermöglicht und das bestehende Heizwerk planungsrechtlich abgesichert werden. Der derzeitige Bebauungsplan lässt eine solche städtebauliche Zielsetzung nicht zu. Zur Sicherung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich notwendig.

Bebauungsplanverfahren
Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Dies ist möglich, weil es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

Durch die Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Lindenstieg, Im Heimgarten“ werden für diesen Bereich die rechtskräftigen Bebauungspläne 07.03, 07.03/16 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Weissacher Straße
Im Osten:	Im Flieder
Im Süden:	Im Blütengarten
Im Westen:	Flst. 2420/1 sowie Im Heimgarten

3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Flst. 2420/1, Im Heimgarten“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB teilweise erfüllt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Backnang in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Krankenhausareals und ist geprägt durch Wohnbebauung. Die Topographie des Gebietes ist als flach zu bezeichnen.

4.2 Derzeitige Nutzung

Der bisher geltende Bebauungsplan weist den Planbereich als Sondergebiet für Kindertagesstätte bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Diese Ausweisung entspricht auch der derzeit tatsächlichen Nutzung als Kindertagesstätte. Diese Bestandsnutzung bleibt weiterhin unverändert. Auf der nördlich angrenzenden Fläche im Planbereich wird von den Stadtwerken Backnang ein Heizwerk betrieben. Im Übrigen liegt diese Fläche derzeit brach.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die angrenzenden Straßen Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Lindenstieg und Im Heimgarten. Der Planbereich ist durch die bestehenden Bushaltestellen „Gesundheitszentrum“ an der Weissacher Straße und der Bushaltestelle „Kreisberufsschulzentrum“ an der Stuttgarter Straße an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufig zumutbarer Entfernung angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Der Baumbestand und die Anpflanzungen im Planbereich bleiben bei der Neuplanung, soweit dies möglich ist, unverändert. Einzelne Bäume werden durch Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote gesichert.

4.5 Denkmalschutz

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

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt im nordwestlichen Bereich der Entwurf des Architekturbüros dorner + partner aus Nagold zugrunde. Der Entwurf sieht dabei ein Gebäude mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss vor. Das Gebäude beinhaltet etwa 13 Wohneinheiten. Das Dach ist dabei als Flachdach ausgebildet. Das Erdgeschoss dient als Tiefgarage und wird von der Weissacher Straße aus erschlossen.
Im nordöstlichen Teil wird ein Heizwerk betrieben (gewerbliche Nutzung).

Im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte wird im Zuge der Bebauungsplanänderung das Baufenster erweitert, um eine bauliche Ergänzung auf der Nordseite zu ermöglichen. Die Erweiterung der Kindertagesstätte wird als eingeschossiger Baukörper mit einem Flachdach ausgebildet. Des Weiteren wird im Bereich Im Flieder, die Errichtung von weiteren Stellplätzen ermöglicht.

Charakteristik und Nutzungsintensität der geplanten Nutzungen fügen sich in die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers ein. Folgerichtig wird der Standort als urbanes Gebiet bzw. als Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ausgewiesen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der nördliche Teil als „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Lage und des schwierigen Grundstückzuschnitts wurde die Architektur speziell auf dieses Grundstück abgestimmt, sodass eine Einbindung in den Bestand sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Durch die Festsetzung als urbanes Gebiet kann dem Anspruch der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung Folge geleistet und Potenzialflächen besser nutzbar gemacht werden, sowie die vorhandene gewerbliche Nutzung (Heizwerk) abgesichert werden.

Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung widersprechen würden.

Fläche für Gemeinbedarf
Die Kindertagesstätte Im Heimgarten wird in das Plangebiet miteinbezogen, um die geplante Erweiterung sowie die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen planungsrechtlich abzusichern.

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 urbane Gebiete. Darüber hinaus gehende Überschreitungen der GRZ sind nicht zulässig.

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 der Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse
Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen, eine maximale Gebäude- oder Traufhöhe und zum Teil durch die Zahl der Vollgeschosse detailliert festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche
Im urbanen Gebiet wird die dem Standort angemessene Bebauung in Form von Einzelhäusern in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt.

5.5 Stellplätze und Garagen
Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen in Form von Tiefgaragen bzw. in den dafür ausgewiesenen oberirdischen Stellplatzflächen zulässig. Die Dächer der Tiefagaragen sind in den nicht überbauten Bereichen zu begrünen. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen
Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich und entspricht dem Ausbaustand vor Ort.

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 der Rückhaltung sowie gedrosselter Ableitung des Regenwassers.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen
Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.
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 leitet sich aus dem Gebietscharakter ab und dient dem Gestaltungsanspruch für diesen Wohnstandort. Zudem soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden.

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 < 80 m² = 1,0 St/WE, Wohnungen mit 80 bis 100 m² = 1,5 St/WE, Wohnungen

> 100 m² 2,0 St/WE). 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 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 ist und auch keine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen ist.

Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Ingenieurbüro Roosplan durchgeführt, um sicher zu stellen, dass keine naturschutzrechtlich relevanten Arten betroffen sind.

Durch die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen konnte das Vorkommen bestimmter Artengruppen eingegrenzt werden. Da einige Habitatstrukturen für eine oder mehrere Arten als geeignet erscheinen, kann das dauerhafte Vorkommen geschützter Tierarten im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird eine artenschutzrechtliche Überprüfung zur Aktivitätszeit der entsprechenden Tierarten vor Beginn der Baumaßnahmen empfohlen.

7 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 14.05.2018
Stadtplanungsamt

gez. Großmann