Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „BÜTTENENFELD“

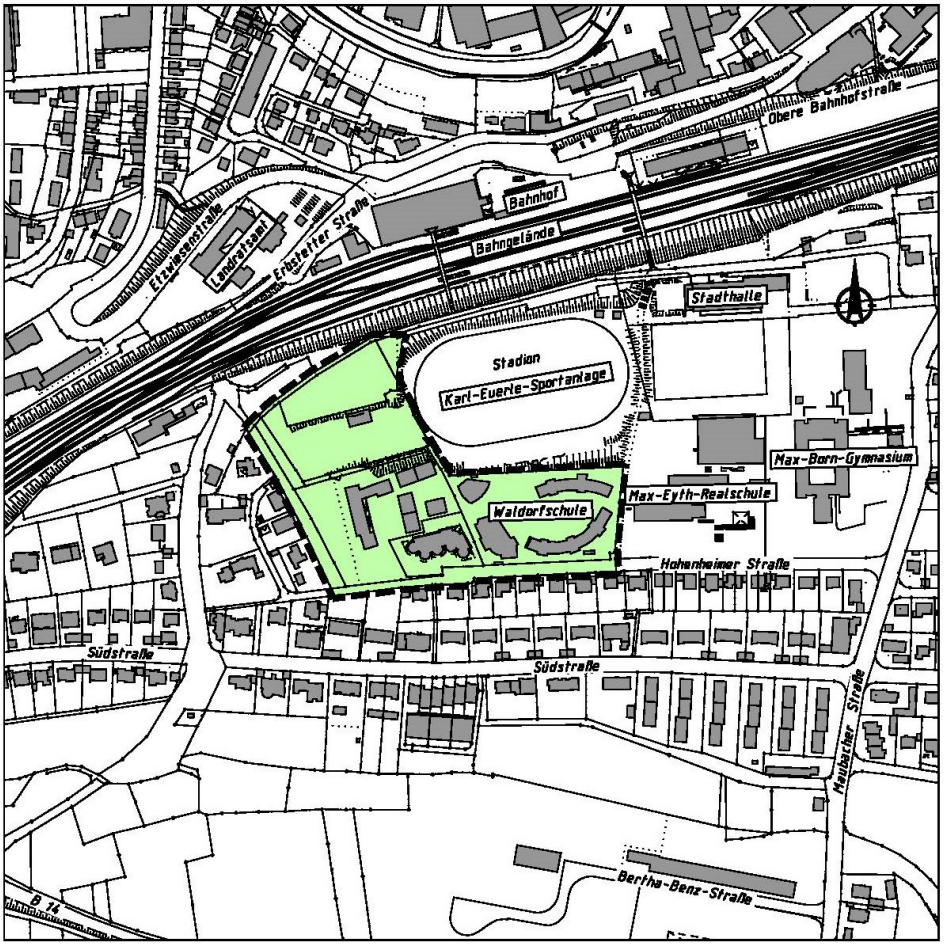
U N D Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

Neufestsetzung im Bereich zwischen „den Bahngleisen, Karl-Euerle-Sportanlage, Max-Eyth-Realschule, der Wohnbebauung an der Hohenheimer Straße 27 – 47 und 44 – 59, Blechbergele 10, den Flurstücken Nr. 1695, 329 und 329/1“

- Entwurf –

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 08.06/1 aufgehoben.
Die Bebauungspläne „Westlich der Landwirtschaftsschule“, Planbereich 08.05/4, Büttenenfeld I“, Planbereich 08.06, die Bebauungspläne „Hohenheimer Straße“, Planbereiche 08.05, 08.05/1 und 08.05/3 sowie der Baugebietsplan von 1954 werden nur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Planbereich 08.06/2



1 Anlass und Ziel der Planung

Campus Waldorfschule
Die Freie Waldorfschule Backnang hat der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass das vorhandene Raumangebot erweitert werden muss, um insbesondere die Bedarfe in den Bereichen Naturwissenschaften und Sport möglichst kurzfristig zu decken. Zudem sollen Unterrichtsräume für die Oberstufe geschaffen werden.

Mit der Waldorfschule wurde vereinbart, dass ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet wird, dass die künftige Entwicklung des Schulcampus aufzeigt. Dieses beinhaltet neben den Unterrichtsräumen und der Sporthalle auch ein Saalgebäude sowie eine Einrichtung für die Ganztagesbetreuung auf dem Campus. Ergänzt wird der Campus durch den Waldorfkindergarten, der seit 2014 in Betrieb ist. Dieses Gesamtkonzept ist Grundlage für die notwendige Änderung des Bebauungsplans.

In der nicht-öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 23.02.2017 haben Vertreter der Waldorfschule das städtebauliche Gesamtkonzept erläutert. Es wurde deutlich gemacht, dass unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Schule nur eine abschnittsweise Umsetzung erfolgen kann.
Die Verwaltung wurde beauftragt auf der vorgestellten Grundlage einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.
Ziel des Bebauungsplans ist es, die frei werdenden Grundstücke einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und der Freien Waldorfschule eine geeignete Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Abgerundet werden soll das Gebiet durch eine ergänzende Wohnbebauung.

Wohnbebauung
Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs ist die Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung mit einem Wohngebiet mit ca. 10 Bauplätzen. Aufgrund der städtebaulich attraktiven Lage und der vorhandenen Umgebungsbebauung, sollen ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude und größeren Grundstücken zugelassen werden.
Im Zuge der geplanten Wohnbebauung ist der Bau einer Erschließungsstraße notwendig. Diese erhält eine fußläufige Anbindung an die P+R-Anlage im Büttenenfeld.

Ehemaliges Aussiedlerwohnheim und Landwirtschaftsamt/-schule
In Folge der geplanten baulichen Entwicklung der Waldorfschule müssen im ersten Schritt die Gebäude des ehemaligen Aussiedlerwohnheims und der Landwirtschaftsschule abgebrochen werden. Die Nutzung des Areals für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen beschränkt sich dann auf das Gebäude des Landwirtschaftsamts. Hierzu hat die Stadtverwaltung in der Sitzung des Gemeinderats am 27.04.2017 umfassend berichtet (Sitzungsvorlage GR/044/17).

2 Planungsumgriff und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Büttenenfeld“ (Planbereich 08.06/1) setzt ein Sondergebiet für die baulichen Anlagen der Waldorfschule fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich der Landwirtschaftsschule“ (Planbereich 08.05/4) setzt für den westlichen Planbereich Bauverbotszonen fest. Im Baugebietsplan von 1954 gibt es für die Waldorfschule keine Festsetzungen, der westliche Planbereich ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauungspläne „Hohenheimer Straße“ tangieren nur südlich im Bereich der Hohenheimer Straße den Planbereich. Im Osten grenzt der Bebauungsplan „Büttenenfeld I“ mit dem Parkplatz, den Sportanlagen und dem Schul-

zentrum an. Für die Parkplatzneuordnung und den Bau der Rampe wurde bereits in diesen Bebauungsplan eingegriffen. Um die Anlagen planungsrechtlich abzusichern, wird dieser Bereich in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Bebauungsplanverfahren
Die Aufstellung des Bebauungsplans „Büttenenfeld“ (Planbereich 08.06/3) erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gelten im Plangebiet der Bebauungsplan „Büttenenfeld“, Planbereich 08.06/1, „Westlich der Landwirtschaftsschule“, Planbereich 08.05/4, „Büttenenfeld I“, Planbereich 08.06, der Baugebietsplan von 1954 sowie die Bebauungspläne „Hohenheimer Straße“, Planbereiche 08.05, 08.05/1 und 08.05/3. Durch die Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Büttenenfeld“, Planbereich 08.06/1 komplett aufgehoben. Die anderen Bebauungspläne werden nur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 33.445 m² und wird begrenzt:

Im Norden:	Bahngleise und Karl-Euerle-Sportanlage
Im Osten:	Max-Eyth-Realschule
Im Süden:	Wohnbebauung an der Hohenheimer Straße 27 - 47
Im Westen:	Wohnbebauung an der Hohenheimer Straße 44 - 59

4 Einordnung in die übergeordneten Planungen

4.1 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 das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Sonderbaufläche und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets Schule und eines allgemeinen Wohngebiets ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan 2015 vom 02.10.2006 der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Backnang zwischen der Hohenheimer Straße, dem P&R-Parkplatz und dem Bahnhof. Es grenzt zudem unmittelbar an die Karl-Euerle-Sportanlage an.
Das Gelände steigt vom Parkplatz nach Süden zur Hohenheimer Straße hin an. Das Gelände wurde einst als Tennisplatz genutzt. Hierfür wurden die Flächen am Parkplatz, auf denen sich heute die Kinderbetreuung (Schwalbennest) befindet, eingeebnet. Dadurch sind zum Parkplatz, zur Hohenheimer Straße und zur Asylbewerberunterkunft starke Böschungen entstanden.

5.2 Derzeitige Nutzung

Der westliche Bereich des Plangebiets mit dem Gebäude der ehemaligen Landwirtschaftsschule wird derzeit noch als Asylbewerberunterkunft genutzt. Zwischen der Unterkunft und den angrenzenden Wohngebäuden befindet sich eine brachliegende Grünfläche. Der östliche Planbereich wird durch die Waldorfschule genutzt. Direkt angrenzend an die Hohenheimer Straße befindet sich die Fläche des neuen Waldorfkindergartens.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hohenheimer Straße bzw. über die Straße Büttenenfeld.
Der Planbereich ist direkt über den Fußsteg (ca. 250 m) an den Bahnhof und den Busbahnhof angebunden. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den Bus über die Bushaltestelle an der Maubacher Straße (Max-Born-Gymnasium ca. 450-500 m entfernt).

5.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist dem Naturraum „Neckarbecken“ bzw. der Untereinheit „Innere Backnanger Bucht“ zugeordnet.
Das Plangebiet ist teils bebaut und teilweise Grünfläche mit überwiegend Bäumen und Wiese. An die vorhandenen Gebäudestrukturen schließen sich Rasen- bzw. Wiesenflächen, Gebüsch- und Gehölzbestände und Einzelbäume an. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Parkplatz.
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.

5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenflächen bekannt.

5.6 Denkmalschutz

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

5.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.
Aufgrund der nach dem Bebauungsplan „Büttenenfeld“ zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.
Im Norden grenzt das Gebiet an die Böschung der Eisenbahnlinie an. Da diese Strecke auch für Gütertransporte einschließlich Gefahrgütern genutzt wird, besteht eine geringe Anfälligkeit ge-

genüber Unfällen und Katastrophen. In derartigen Notfällen ist eine Evakuierung des Schulgeländes und der Wohngebiete (auch der bestehenden) über die im Süden des Plangebiets liegende Hohenheimer Straße möglich.
Daher besteht keine über das allgemeine Lebensrisiko hinaus erhöhte Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen. Es ist insoweit auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a-d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Westen des Plangebiets eine Wohnbebauung mit Flachdachkuben vor. Daran anschließend entsteht die Erweiterung des Waldorfschulzentrums. Die bestehenden Gebäude werden durch weitere Schulräume und eine Sporthalle ergänzt. Der Kindergarten wurde bereits umgesetzt und rundet das Schulzentrum Waldorf ab. Die Erschließung der Waldorfschule und des Kindergartens erfolgt über die Straße Büttenenfeld.
Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung (Ansiedlung von hochwertigem Wohnen) widersprechen würden (A 1.1). 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 dem Gebietscharakter der umliegenden Wohngebiete entsprechen soll.

Sondergebiet SO1 (Waldorfschule)

Für den bestehenden Schulstandort und die geplanten Erweiterungen ist die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO notwendig. Das Sondergebiet (SO 1) „Schulstandort Waldorfschule“ dient der Unterbringung einer Schule mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken oder der Betreuung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen sowie der erforderlichen Stellplätze (A 1.2).

Sondergebiet SO2 (Kindergarten)

Für den mittlerweile bestehenden Waldorfkindergarten ist die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO notwendig. Das Sondergebiet (SO 2) „Waldorfkindergarten“ dient der Errichtung eines Kindergartens mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die der Betreuung von Kleinkindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen sowie der erforderlichen Stellplätze (A 1.2).

Nebenanlagen

Durch die Festsetzung soll eindeutig definiert werden, welche Art von Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind (A 1.3).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die in der Planzeichnung für WA-Gebiete festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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 (A 2.1). Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.
Für die Sondergebiete wird die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete. Um zu gewährleisten, dass auch außerhalb der Schulgebäude attraktive Freiräume zur Verfügung stehen und um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern, ist in den Sondergebieten eine Überschreitung der GRZ unzulässig.

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe und Gebäudehöhe ist die Kubatur ausreichend definiert, so dass auf die Festsetzung der GFZ verzichtet werden kann. Dennoch gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Sollte es unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Überschreitung der GFZ kommen, kann im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen einer Überschreitung zugestimmt werden.

Mindestgröße von Baugrundstücken

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung sollen größere Baugrundstücke für freistehende „Einfamilienhäuser“ entstehen. Da es in der Baunutzungsverordnung den Begriff des „Einfamilienhauses“ nicht gibt, könnten durch die großen Baugrenzen und die noch fehlenden Grundstücksgrenzen sehr viele kleine Gebäude entstehen. Durch die Festsetzung von Mindestgrößen kann das Ziel der maßvollen Nachverdichtung sichergestellt werden (A 2.2).
In Verbindung mit der Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten kann so durch die Festlegung mittelbar die Anzahl der zulässigen Bauwerke begrenzt werden.

Beschränkung der Wohneinheiten

Auch die Beschränkung der Wohneinheiten folgt dem städtebaulichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung.
Mit der Beschränkung von Wohneinheiten pro Gebäude, wird das Ziel verfolgt ein Wohngebiet für „Einfamilienhäuser“ zu ermöglichen. Da es den Begriff des Einfamilienhauses in der Baunutzungsverordnung nicht gibt, wäre ohne diese Festsetzung auch Geschosswohnungsbau zulässig.
Zudem soll mit der Festsetzung (A 2.3) erreicht werden, dass die Kapazität der Erschließungsanlagen nicht überfordert und übermäßig Verkehr in die Stichstraße gezogen wird. Mittelbar wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten in Verbindung mit der Mindestgröße von Baugrundstücken auch die zulässige Anzahl an erforderlichen Stellplätzen beschränkt. Dadurch soll eine Überforderung der Erschließungsanlage verhindert werden.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der umliegenden Bebauung, werden für das allgemeine Wohngebiet II Vollgeschosse festgesetzt (A 2.4).
In den Sondergebieten wird auf die Festsetzung einer Vollgeschosszahl verzichtet, da aufgrund der unterschiedlichen Gebäude und Nutzungen eine sinnvolle Festsetzung nicht möglich ist. Durch die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe ist die Kubatur für die Sondergebiete ausreichend definiert.

Höhe baulicher Anlagen

Die schwierige Topographie des Geländes sowie die sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen der Schulbauten führen dazu, dass auf die Höhenentwicklung ein besonderes Augenmerk gelegt werden muss. Zum einen, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude zu gewährleisten, aber auch um die städtebauliche Einbindung der neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit angemessen zu wählen. Daher ist die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung detailliert festzulegen. In der Planzeichnung wird deshalb die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt (A 2.5). Die EFH wurde so gewählt, dass alle Erdgeschosse im Freispiegel entwässert werden können. Bei Abweichungen von der EFH wird darauf hingewiesen, dass Untergeschosse, die unterhalb der Entwässerungsebene liegen, nicht im Freispiegel entwässert werden können und daher eine Hebeanlage einzuplanen ist.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als oberster Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika, Oberkante Brüstung, bzw. Oberkante First). Von der maximalen Gebäudehöhe kann nur für die Errichtung von Solaranlagen und ausnahmsweise für technische Aufbauten (z.B. Aufzüge) abgewichen werden.
Bei geneigten Dächern muss die Traufe auf mindestens 2/3 der Dachlänge eingehalten werden. Dadurch soll sichergestellt werden, das sich die Gebäude von den Proportionen in die Umgebung harmonisch einfügen.

6.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer offenen Bauweise für das allgemeine Wohngebiet und einer abweichenden offenen Bauweise für die Sondergebiete trägt den Besonderheiten eines Schulstandortes Rechnung und berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten (A 3.1).

Überschreitung der Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 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 (A 3.2).

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen die Grundstücksgrenzen noch nicht fest, so dass eine sinnvolle Festlegung der Standorte für Garagen und Stellplätze noch nicht getroffen werden kann.
In den Sondergebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich, so dass nur die bestehenden Stellplätze festgesetzt werden (A 4).

6.6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich. Zur Erschließung des Wohngebietes wird eine Stichstraße mit Wendeanlage erstellt (A 5).
Durch die vorhandene Topografie des Geländes ist es erforderlich, dass der Straßenkörper in das Gelände eingegraben wird. Somit entstehen entlang der Straßenränder auf den angrenzen Grundstücken Böschungen. Die Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Anstelle der Böschungen können auch Trockenmauern mit max. 1,0 m Höhe errichtet werden. Diese dürfen jedoch nicht die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und nicht in den Straßenbaukörper eingreifen.

6.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aufgrund der Topografie ist eine Einleitung in ein Gewässer nicht möglich. Die Versickerung ist ebenfalls aufgrund der Beschaffenheit der Böden nicht möglich. Um das anfallende

Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten, ist die Errichtung von Retentionszisternen notwendig. Durch die Festsetzung (A 6) wird das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss eindeutig definiert.

6.8 Öffentliche und private Grünfläche

Bei der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (A 7) handelt es sich um die vorhandene Parkplatzbegrünung (Verkehrsgrün) und die Böschung der Karl-Euerle-Sportanlage. Diese sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Abgängige Bäume und Sträucher sind wertgleich zu ersetzen.

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

Die festgesetzte Maßnahmenfläche (A 8) dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf der Fläche wird im Anschluss an die Baugrundstücke ein Kräuterrasen und daran anschließend eine extensive Wiese angelegt (siehe Grünordnungsplan des Büros Planung + Umwelt, 23.10.2018). Durch die zusätzliche Pflanzung von Laubbäumen sind die Eingriffe ausgeglichen.

6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte

Die Festsetzung eines Leitungsrechts (A 9) dient dazu, die Lage des Mischwasserkanals mit den dazugehörigen Schutzstreifen festzulegen. Gleichzeitig wird klargestellt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist. Bei dem Leitungsrecht handelt es sich um einen privaten Mischwasserkanal zugunsten der Waldorfschule.

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Schallgutachten des Büros Planung + Umwelt vom 15.10.2018 wurde die bestehende und die prognostizierte Lärmbelastung ermittelt. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass es aufgrund von unterschiedlichen Lärmquellen zu Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete kommt. Für Wohngebäude muss daher ein entsprechender Schallschutz vorgesehen werden (A 10).
Im Wesentlichen gibt es drei Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirken: Schiene und P+R-Parkplatz, Verkehrslärm und Sportanlagenlärm.
Aufgrund der Nähe des Wohngebietes zum P+R-Parkplatz und der Eisenbahnlinie müssen für die nördlichen beiden Baugrundstücke Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um die Richtwerte einzuhalten.
Da die Überschreitungen im Nachtzeitraum liegen, in denen die Sondergebiete nicht genutzt werden, sind für die Sondergebiete keine Festsetzungen und Auflagen erforderlich.

Der Verkehrslärm führt nur im Nachtzeitraum zu Überschreitungen. Mit Ausbau der B 14 ist davon auszugehen, dass es keine Überschreitung der Richtwerte mehr gibt. Dennoch sollten zum Schlafen nutzbare Räume, die über einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) liegen, mit geeigneten Maßnahmen geschützt werden.
Da die Überschreitungen im Nachtzeitraum liegen, in denen die Sondergebiete nicht genutzt werden, sind für die Sondergebiete keine Festsetzungen und Auflagen erforderlich.
Die Lärmüberschreitungen aus der Nutzung der Sportanlagen werden in erster Linie durch die Beschallungsanlage des Karl-Euerle-Stadions hervorgerufen. Da die Störungen am Wochenende auftreten, in denen die Sondergebiete nicht genutzt werden, sind nur die Wohngebiete betroffen.
Wie im Gutachten dargestellt, können sich durch bauliche Änderungen im Gebiet oder durch Modernisierung der Beschallungsanlage die Emissionsorte verändern, so dass im besten Fall der

Lärmschutz in Bezug auf die Sportanlagen entfallen kann. Der Nachweis über die Einhaltung der Lärmrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

6.12 Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde bereits 2016 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP Stufe 1) durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Kleiner Feuerfalter detaillierter zu untersuchen sind.
Im Sommerhalbjahr 2017 wurden die faunistischen Bestandserfassungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Kleiner Feuerfalter durchgeführt.
Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet strenggeschützte Arten vorhanden sind (siehe saP des Büros Planung + Umwelt vom Februar 2017). Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist der Rodungszeitraum zu beschränken. Für die Vogelarten Grauschnäpper und Haussperling sind zusätzlich CEF-Maßnahmen erforderlich (A 11).

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

In den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen gab es nahezu keine Begrünungsfestsetzungen. In der Neufestsetzung werden Regelungen zur Begrünung eingeführt. Soweit sinnvoll und möglich werden bestehende Bäume und Sträucher erhalten und mittels Pflanzbindung gesichert.
Zudem werden Pflanzgebote eingeführt, die nicht nur dem Ausgleich für den Eingriff dienen, sondern auch der stadtklimatischen Aufwertung des Gebiets dienen. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung einer Dachbegrünung sinnvoll, da sie das Kleinklima verbessert und das Regenwasser speichert bzw. gedrosselt ableitet (A 12). Die unterschiedliche Mächtigkeit des Gründachs ist durch die Bauart bedingt. Im Sondergebiet werden Baukörper mit großen Spannweiten (z. B. Sporthalle) errichtet, so dass sich jede Erhöhung des Gründachs sofort auf die Dimensionierung des Tragwerks auswirkt.

6.14 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden in der Planzeichnung begrünte Flachdächer und geneigte Dächer festgesetzt (B 1.1). Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff. Zudem kann durch eine Dachbegrünung das Kleinklima verbessert und das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden. Die Dachbegrünung ist auch auf Garagen und Carports herzustellen.
Die Vorschrift zum Ausschluss von Dachaufbauten bei Flachdächern 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 (B 1.2). Die Regelungen der Dachaufbauten bei Satteldächern dient der Klarstellung, unter welchen Voraussetzungen Dachaufbauten und Einschnitte möglich sind.
Die vorgeschriebene Behandlung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen (B 1.3).

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 Anwohner, ihre privaten Freiflächen vor fremden Einblicken zu schützen, Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden (B 2.3).

Werbeanlagen
Durch den Ausschluss von Werbeanlagen soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden (B 3)

7 Umwelt und Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich 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.

Die Umweltprüfung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Büttenenfeld“ teilweise mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet werden muss. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch den Verlust von Wiesenflächen und Gehölzbeständen, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere für Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima und den Boden erfüllen.
Durch die getroffenen Festsetzungen können die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet ausgeglichen werden.
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 sind.
Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich für die Schutzgüter Pflanzen/Biotope und Boden ein Kompensationsüberschuss.
Auf die Darstellung des Umweltberichtes des Büros Planung + Umwelt, Stuttgart vom 23.10.2018 wird verwiesen.

8 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde vom Büro Planung + Umwelt, Stuttgart (15.10.2018) eine schallschutztechnische Untersuchung erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es im Plangebiet zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte kommt.
Damit die Richtwerte eingehalten werden können, sind in den textlichen Festsetzungen Schallschutzmaßnahmen definiert. Das Gutachten ist die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Auf die Darstellung des Gutachtens wird verwiesen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Infrastruktur, die saniert wird. Für das geplante Wohngebiet wird eine Erschließungsanlage gebaut und der Kanal in der Hohenheimer Straße erneuert.

10 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 Gebiet ist heute bereits an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. 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.

11 Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraße werden nach Fertigstellung auf die Bauplatzpreise umgelegt. Die Kosten für die Sanierung der bestehenden Kanäle können nicht umgelegt werden.

G e f e r t i g t: Backnang, 26.10.2018
Stadtplanungsamt

gez. Großmann