

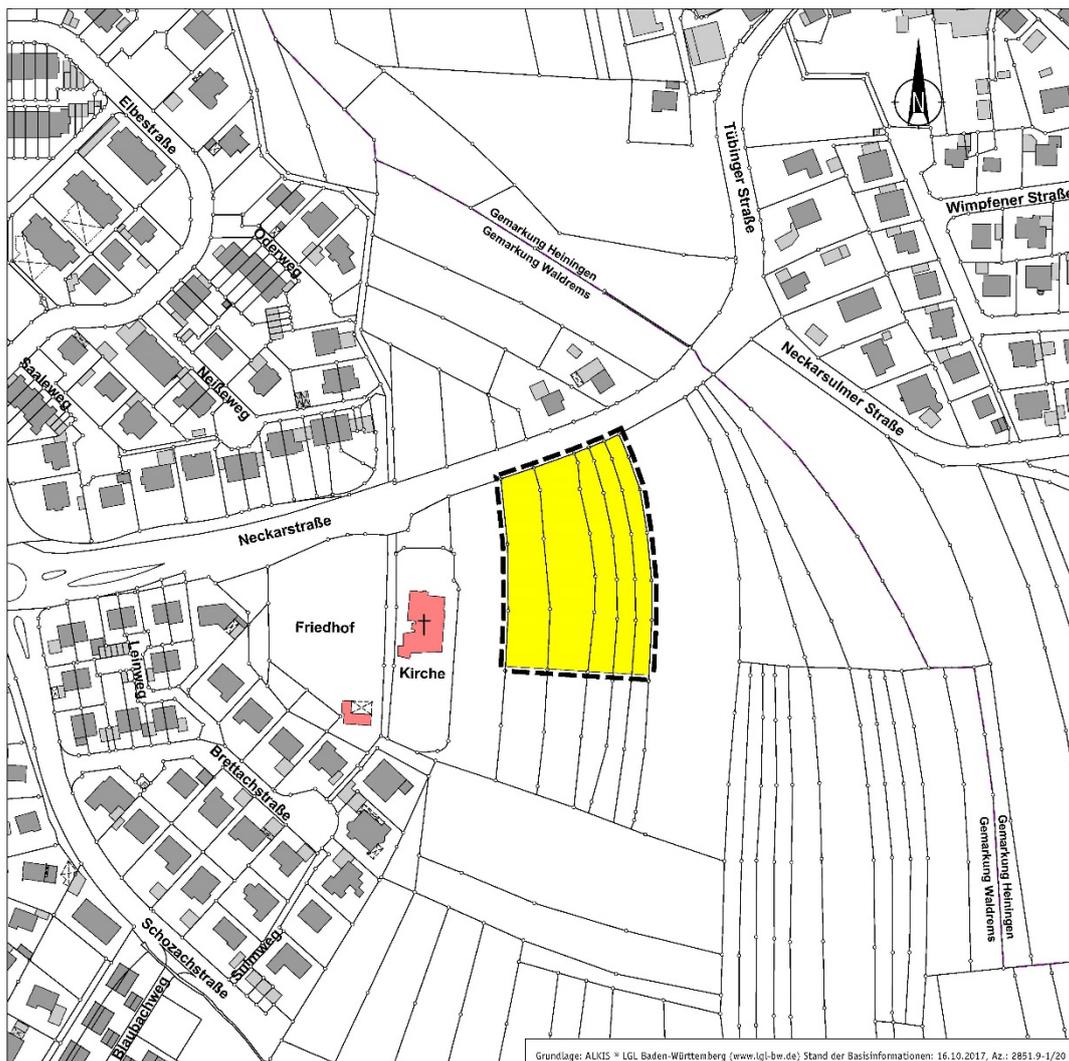
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Waldrems

B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „EBENE“
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich der „Flurstücke 635, 636, 637, 638 und 640 (Teilflächen)“

- Vorentwurf -

Planbereich 09.08/1



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans „Ebene“ ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr der südlichen Stadtteile Maubach, Waldrems und Heiningen. Ein Neubau wird notwendig, da die Bedarfe an moderne, leistungsfähige und auch größere Einsatzfahrzeuge sowie Anforderungen im Brandschutz für die Einsatzkräfte in den letzten Jahren enorm gestiegen sind. Eine Ertüchtigung der vorhandenen Standorte ist nicht möglich.

Ausgangslage:

Jede Kommune ist nach dem Feuerwehrgesetz verpflichtet, eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen und zu unterhalten. Zur Feststellung der notwendigen Leistungsfähigkeit hat die Stadt Backnang bereits im Jahr 2004 ein brandschutztechnisches Gutachten erstellen lassen. Ergebnis des Gutachtens war, dass die Feuerwehrhäuser Maubach, Heiningen und Waldrems bezüglich des Raumprogramms nicht mehr den heutigen Standards (Arbeitssicherheit, Gesundheitsaspekte) entsprechen. Eine Ertüchtigung ist aus einsatztaktischen Gründen nicht ratsam, so dass der Gutachter die Empfehlung ausgesprochen hat, die Abteilungen Heiningen, Maubach und Waldrems zu einer schlagkräftigen Einheit zusammenzuführen.

Eine Analyse der Hilfsfristen zeigte, dass insbesondere unter Berücksichtigung des zunehmenden Verkehrs die Hilfsfristen nicht immer eingehalten werden können und somit die Notwendigkeit des Handelns besteht. Daraufhin wurde 2014 ein umfassendes Brandschutzgutachten beauftragt. Das wesentliche Ergebnis dieses Gutachtens war ebenfalls, dass die Kräfte der drei Feuerwehrabteilungen im Backnanger Süden an einem Standort gebündelt werden sollen.

Eine Betrachtung der drei bestehenden Standorte ergab, dass eine Ertüchtigung der Bestandgebäude wirtschaftlich nicht möglich ist. Zudem ist auch keiner der drei Standorte, mangels Flächengröße, für einen Neubau geeignet.

In einem umfangreichen Standortauswahlverfahren wurde der Standort zwischen Waldrems und Heiningen als am geeignetsten ermittelt. Um an diesem Standort nun ein Feuerwehrhaus erstellen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ziel:

Ziel des Bebauungsplans ist es die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Feuerwehrhauses zu schaffen.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene“ (Planbereich 09.08/1) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden:	Neckarstraße
Im Osten:	landwirtschaftliche Fläche (Flst. Nr. 634)
Im Süden:	landwirtschaftliche Flächen (Restflächen der Flst. Nr. 635 - 638 und 640)
Im Westen:	Parkplatz des Friedhofes und Sportplatz (Flst. Nr. 641/1)

3 Einordnung in die übergeordneten Planungen

3.1 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 Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Landwirtschaft dargestellt. Hier ist der Erhaltung von für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneten Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet „Ebene“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird die Fläche in eine Sonderbaufläche „Feuerwehr“ geändert, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen und somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Feuerwehr“ ist nach erfolgter Änderung des Flächennutzungsplans das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich zwischen den südlichen Stadtteilen Waldrems und Heiningen. Es grenzt direkt an den Waldremser Friedhof und an die Neckarstraße an. Es hat eine Größe von ca. 6.644 m². Im Westen bildet der Sportplatz und die Kirche samt Parkplatz die Plangebietsgrenze.

Die Topographie des Gebietes ist nahezu eben, es fällt minimal nach Süden ab.

4.2 Derzeitige Nutzung

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden grenzen an den Geltungsbereich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Neckarstraße. Aufgrund der Lage zwischen den Stadtteilen Waldrems und Heiningen und der direkten Lage an der Neckarstraße ist die Fläche gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch große Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Durch diese Nutzung hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Auch für die Tiere bietet das Gebiet kaum geeignete Strukturen als Lebensraum. Es befinden sich keine sonstigen Vegetationsstrukturen auf dem Gelände. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenflächen bekannt.

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine ausgewiesenen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG.

4.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen.

Daher sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Büros kplan zugrunde, der zur Ermittlung des Raum- und Flächenbedarfes im Rahmen der Standortsuche erstellt wurde.

Anhand dieses Entwurfes wurde eine überschlägige Schallprognose erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass das Gebäude von der Neckarstraße abgerückt werden muss, um den Schallschutz für die benachbarten Wohngebäude zu sichern. Dementsprechend wurde die Baugrenze nach Süden verschoben und der Parkplatz der Einsatzkräfte hinter das Gebäude verlegt.

Es gibt getrennt voneinander liegende Zufahrten, so dass die einrückenden- und ausrückenden Fahrzeuge sich nicht behindern.

Im Rahmen eines parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Wettbewerbs- und Vergabeverfahrens soll die konkrete Gebäudeplanung erfolgen. Der Bebauungsplan wird dann im weiteren Verfahren auf das konkrete Gebäudeobjekt angepasst.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO

Die Fläche, auf der das Feuerwehrhaus Backnang Süd errichtet werden soll, wird als Sondergebiet „Feuerwehr“ festgesetzt (A 1.1). Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses einschl. notwendiger Nebenanlagen (A 1.2) zulässig. Darüberhinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

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 Sondergebiete (A 2.1). Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist, aufgrund der großzügigen Festsetzung der Baugrenzen, nicht zulässig. Außerdem soll dadurch ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet erreicht werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus auf II festgesetzt (A 2.2), dies reicht aus um eine adäquate Nutzung zu gewährleisten.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Vollgeschosszahl wird in der Planzeichnung eine maximale Gebäudehöhe (A 2.3) von 8 m bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ermöglicht ausreichend Spielraum bei der Gestaltung des Feuerwehrgebäudes und gewährleistet dennoch die Einbindung in die Umgebung.

Um technische Dachaufbauten wie Antennen, Satellitenanlagen, Aufzüge oder Ähnliches zu ermöglichen, kann für diese Anlagen die Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden.

5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Die dem Standort angemessene Bebauung wird in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt. Die etwas großzügigere Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung soll Spielräume in der Anordnung des Baukörpers ermöglichen, um z. B. die Lärmemissionen zu optimieren und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. (A 3.1).

5.5 Fläche für Stellplätze und Garagen

Da die Baugrenzen im Sondergebiet sehr großzügig festgesetzt sind, sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig (A 4).

5.6 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Entsprechend der Empfehlung des Schallgutachtens wird die Zu- und Abfahrt in der Planzeichnung festgesetzt (A 5.1). Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Richtwerte eingehalten sind.

5.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet wird in die Kanalisation zum RÜB 26 „Heldenspitz“ (bei der Talschule) entwässert. Da die Berechnung eine leichte Überlastung des RÜB ergibt, muss das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden. Hierzu ist die Errichtung eines privaten Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Drosselung wird auf den Wert begrenzt, der heute im Regenwasserfall von den natürlichen, un bebauten Oberflächen zum Abfluss kommt. Durch die Festsetzung (A 6) wird das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss eindeutig definiert.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Büro Planung + Umwelt, Stuttgart hat auf der Basis des architektonischen Entwurfes des Büros kplan eine Schalltechnische Beurteilung erstellt (Gutachten vom 15.03.2019). Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass es bei den nordwestlich gelegenen Wohngebäuden zu Überschreitung der Grenzwerte kommt. Das Gutachten empfiehlt das geplante Gebäude um 8 m nach Süden zu verschieben und entlang der Neckarstraße und westlich des geplanten Übungshofes einen Lärmschutz vorzusehen. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet (A 7), somit können die Richtwerte eingehalten werden.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichts wird ermittelt welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt werden diese Maßnahmen konkretisiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet (A 8).

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

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen werden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt und im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die im Textteil formulierten Festsetzungen (A 9) werden noch präzisiert.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff (B 1.1). Zudem kann durch eine Dachbegrünung das Kleinklima verbessert und das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Die vorgeschriebene Behandlung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen (B 1.2).

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (B 2.1).

6 Umwelt und Naturschutz

Gem. § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen finden sich im Umweltbericht.

Das Büro Planung Umwelt, Stuttgart hat in einem Scoping-Papier (vom 15.03.2019) den Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung festgelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargestellt und im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Schallemissionen und -immissionen wurde vom Planung + Umwelt, Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es im Plangebiet zu 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.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzlicher bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

G e f e r t i g t: Backnang, 08.04.2019
Stadtplanungsamt

gez. Großmann