

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Waldrems

B E G R Ü N D U N G

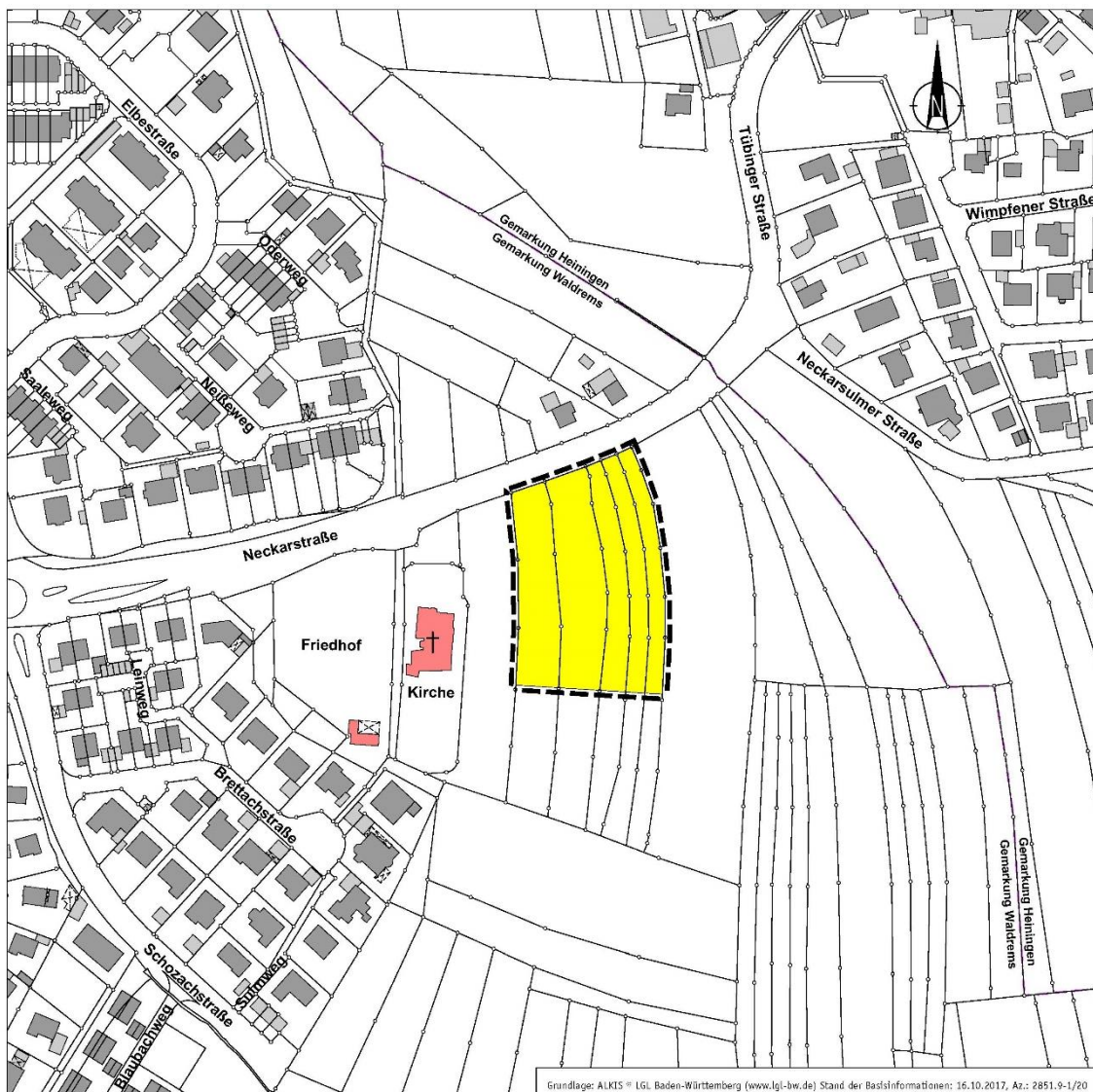
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „EBENE“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- Entwurf -

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 Feuerwehrrhäuser 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 Bestandsgebäude 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 gemäß § 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“ war bei der Bebauungsplanaufstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) in eine Sonderbaufläche „Feuerwehr“ geändert (Feststellungsbeschluss vom 09.07.2020). Dadurch wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Feuerwehr“ ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet 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 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Vorerkundung zur Einschätzung von potenzieller Belastungen durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg erstellt (siehe Gutachten des Büros Luftbildauswertung GmbH vom 23.06.2020). Das Gutachten basiert auf der Auswertung von historischen Luftbildern aus den Kriegsjahren. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiet gibt. Nach derzeitigem Kenntnisstand können Erkundungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

4.7 Denkmalschutz

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

4.8 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 Vorentwurf 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.

Zwischenzeitlich wurde das Wettbewerbs- und Vergabeverfahren durchgeführt und die konkrete Gebäudeplanung erstellt. Das Architekturbüro Wypior hatte den überzeugendsten Entwurf und hat somit den Zuschlag erhalten. Der architektonische Entwurf vom 18.05.2020 enthält das aktualisierte Raumprogramm und berücksichtigt bereits die Vorgaben aus der ersten Lärmprognose. Dieser Entwurf bildet nun die Grundlage für den Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten.

Es gibt weiterhin 3 voneinander getrennt liegende Zufahrten, so dass die einrückenden- und ausrückenden Fahrzeuge sich nicht behindern. Das Gebäude wurde um eine 5. Box erweitert und der Übungshof nach Südosten verlegt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet S0

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 0,5 liegt unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete. Um eine dem Standort angemessene Nutzung zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht. Eine GRZ von 0,75 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe und Vollgeschosse die Gebäudekubatur ausreichend definiert ist. Anhand des vorliegenden Entwurfes ist auch nicht von einer Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen auszugehen. Sollte es dennoch zu Überschreitungen kommen, können diese zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen (A 2.1).

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

In der Planzeichnung wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalnull festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind möglich, sofern die ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet ist. Bei Abweichung von der EFH bezieht sich die Gebäudehöhe auf die gewählte EFH.

Zusätzlich zur Vollgeschossezahl wird in der Planzeichnung eine maximale Gebäudehöhe (A 2.3) von 8 m bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als oberster Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika, Oberkante Brüstung, bzw. Oberkante First). 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 großzügige Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt bereits Stellplätze, Rangier- und Übungsflächen und bietet dennoch Spielraum für künftige Entwicklungen (A 3.1).

5.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße K 1907 an und befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Es gilt somit ein uneingeschränktes Anbauverbot entlang der K 1907 von 15 m gemessen zum Fahrbahnrand (A 4). Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die erforderliche Lärmschutzwand, deren Lage mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgestimmt wurde.

5.6 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Entsprechend der Empfehlung der Feuerwehr und der Polizeidirektion werden in der Planzeichnung drei voneinander getrennte Ein-/Ausfahrten festgesetzt (A 5.1). Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die einrückenden Feuerwehrmänner und die ausrückenden Einsatzfahrzeugen nicht behindern. Zudem kann durch die Festlegung der Ein-/und Ausfahrten die Lärmausbreitung positiv gesteuert werden, so dass in Verbindung mit den weiteren Maßnahmen die Richtwerte eingehalten werden können.

5.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versiebelt 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 „Heldenspitze“ (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

Bereits im Vorgutachten wurde ermittelt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Grenzwerte an den nordwestlich gelegenen Wohngebäuden nicht eingehalten werden können. Daher wurden bereits in der Vorplanung Schallschutzvorgaben für das anschließende Bieter-/Verhandlungsverfahren vorgegeben.

Als Sieger des Verfahrens ging das Büro Wypior hervor, dessen architektonischer Entwurf vom 18.05.2020 nun die Grundlage für das Gutachten des Planungsbüros Planung + Umwelt vom 30.06.2020 bildet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei allen betrachteten Szenarien die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. An 2 Immissionsorten am Neißeweg 32 und 34 werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm während des Nachtzeitraums erreicht. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die nächtlichen Spitzenpegel bzw. für die lauteste Nachtstunde werden auch beim Szenario Einsatz Nacht an einem Immissionsort erreicht, aber nicht überschritten. Mit den getroffenen Maßnahmen Lärmschutzwand an der Neckarstraße (K 1907) und Lärmschutzwall im südwestlichen Grundstücksbereich, können die Grenzwerte eingehalten werden.

Die genaue Lage und Ausführung dieser Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der konkreten Projektplanung im Genehmigungsverfahren herauszuarbeiten und vorzugeben.

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

Der im Umweltbericht ermittelte notwendige Ausgleich kann nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden, daher erfolgt darüber hinaus ein planexterner Ausgleich (A 8).

Die fehlenden Ökopunkte (- 24.394 Ökopunkte) werden durch eine städtische Maßnahme aus dem Biotopverbund Backnang umgesetzt:

Umwandlung eines verbuschten Trockenhangs an der Weissach in eine extensive Weide in Backnang-Sachsenweiler; Flurstücke: 36/1, 174, 175, 47; Gewinn Esperrain Flächengröße: ca. 7479 m². Durch die gesamte Maßnahme entsteht eine Aufwertung von 29.916 Ökopunkte, die nicht komplett als Ausgleichsmaßnahme für diesen Bebauungsplan benötigt werden. Die restlichen Ökopunkte verbleiben auf dem städtischen Ökokonto.

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

Als Ausgleich für die Eingriffe werden im Bebauungsplan Pflanzgebote eingeführt, die auch der Aufwertung des Gebiets dienen sollen. Zudem dienen sie der Einbindung des Standorts in die Landschaft und für die Schaffung einer geeigneten Ortsrandeingrünung.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung einer Dachbegrünung sinnvoll, da sie das Kleinklima verbessert und das Regenwasser speichert bzw. gedrosselt ableitet (A 9).

Im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Planungsbüro Planung + Umwelt, Stuttgart, vom 31.07.2020 sind die einzelnen Maßnahmen sowie geeignete Artenlisten aufgeführt.

5.11 Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde 2019 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass keine strenggeschützten Arten im Plangebiet vorkommen. Um dennoch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen, ist der Rodungszeitraum beschränkt (A 10). Zur Vermeidung von Vogelschlag sind geeignete Maßnahmen an den Glasflächen vorzusehen. Zudem sind umwelt- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden, um die negativen Wirkungen der Lichtimmissionen zu mindern.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff (A 9.1/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). Durch die Vorschriften (B 2.2 und 2.3) zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen sollen die Sicherheitsbedürfnisse anerkannt, aber gestalterisch unbefriedigende Lösungen verhindert werden.

6 Umwelt und Naturschutz

Gemäß § 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, der Bestandteil der Begründung wird.

Die Umweltprüfung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene“ teilweise mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet werden muss. Für das Vorhaben ist der Belang Menschen, Gesundheit und Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Um die Auswirkungen zu minimieren sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen notwendig.

Zudem ergeben sich erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Böden, die wichtige Funktionen im Haushalt erfüllen. Die Veränderung des Landschaftsbildes kann durch Eingrünung mit Sträuchern und Gehölzen und durch Einzelbaumpflanzungen minimiert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen können die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet gemindert, aber nicht komplett ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 24.394 Ökopunkten wird ausgeglichen, indem eine externe Maßnahme aus dem Biotopverbund angelegt wird.

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.

Auf die Darstellung des Umweltberichtes des Büros Planung + Umwelt, Stuttgart vom 31.07.2020 wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Schallemissionen und -immissionen wurde vom Planung + Umwelt, Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es ohne Schallschutzmaßnahmen 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, 01.09.2020
Stadtplanungsamt

gez. Großmann