

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINBACHER STRASSE, ROSSLAUF“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

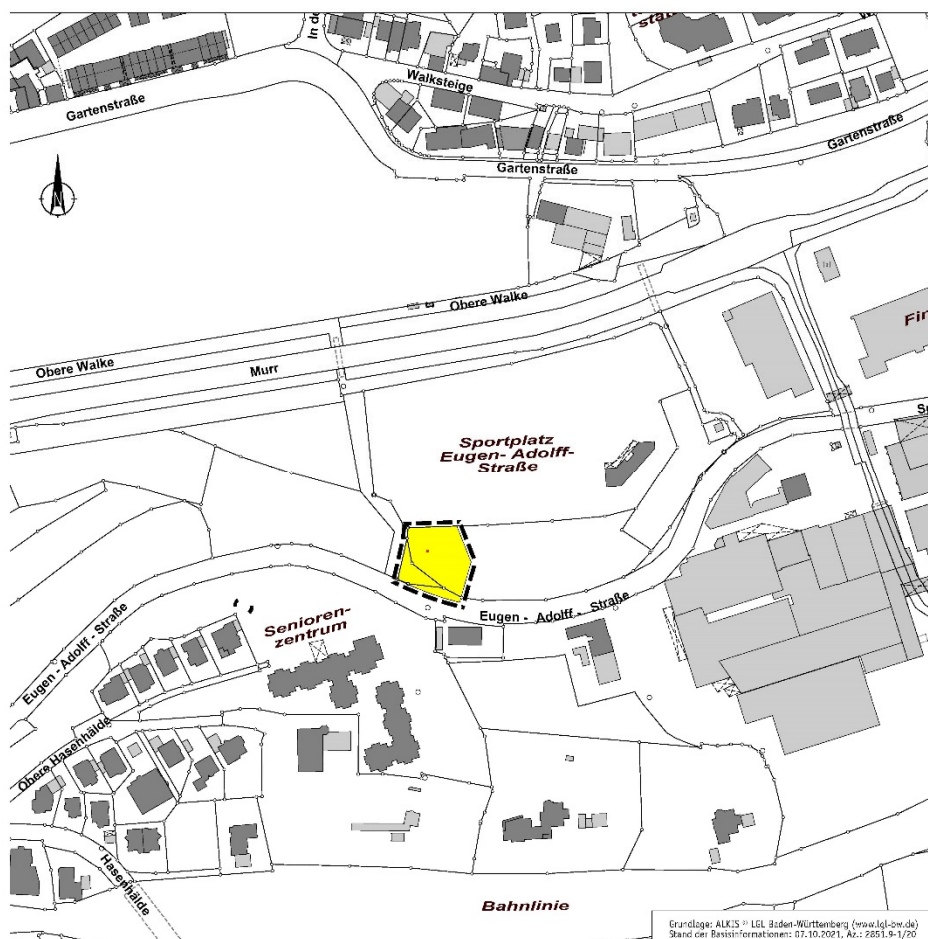
- Entwurf -

Neufestsetzung im Bereich „Eugen-Adolff-Straße, Flurstück 399/4, Flurstücke 243 und 3038 teilweise“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Steinbacher Straße, Roßlauf“ Planbereich 02.21 (teilweise 02.19, 02.20) und der Bebauungsplan „Obere Walke Teil I“, Planbereich 05.07 (teilweise 02.19, 05.01) aufgehoben.

Planbereich 02.21/7



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Steinbacher Straße, Roßlauf“ ist der Bau einer Heizzentrale für das auf der anderen Murrseite entstehende Baugebiet Obere Walke mit ca. 450 Wohneinheiten. Es wird ein Nahwärmenetz zur Versorgung dieses Gebiets aufgebaut und die Möglichkeit geschaffen, gegebenenfalls noch weitere Gebäude an dieses Netz anzuschließen.

1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan und Bebauungsplanverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Planbereich Stellplatzfläche und öffentliche Grünfläche fest.

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 „Eugen-Adolff-Straße, Flurstücke 399/4 und 3038(teilweise)“ treten mit diesem Bebauungsplan die rechtskräftigen Bebauungspläne „Steinbacher Straße, Roßlauf“ Planbereich 02.21(teilweise 02.19, 02.20) und „Obere Walke Teil I“, Planbereich 05.07 (teilweise 02.19, 05.01) außer Kraft.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden:	Eugen-Adolff-Sportplatz
Im Osten:	Stellplatzanlage der DIBAG
Im Süden:	Eugen-Adolff-Straße
Im Westen:	Fußweg zwischen Eugen-Adolff-Straße und Murr

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 sonstige Fläche ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Grünfläche und teilweise als Ausgleichsfläche dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Berichtigung.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als Grünfläche und teilweise als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt.

Das Gelände fällt von der Eugen-Adolff-Straße nach Norden hin um insgesamt ca. 6 m in Richtung Sportplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1200 m².

4.2 Derzeitige Nutzung und Bestand

Die Fläche wird derzeit vorrangig als Parkplatzfläche genutzt.

4.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Osten von Backnang auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3038 und 399/4 nördlich der Eugen-Adolff-Straße und südlich des Eugen-Adolff-Sportplatzes. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Fußweg mit dahinterliegender Waldfläche an. Östlich der Fläche befindet sich ein asphaltierter Parkplatz und eine artenarme, gemulchte Wiese mit Apfelbäumen. Etwa 200 m östlich mündet die Weissach in die Murr, welche ihrerseits etwa 100 m nördlich des Plangebiets fließt.

4.4 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Eugen-Adolff-Straße.

Der Planbereich ist durch den Bahnhof (1400 m), die bestehenden Bushaltestellen an der Eugen-Adolff-Straße (ca. 250 m und ca. 300 m), an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gem. der Hochwassergefahrenkarte teilweise innerhalb der Überflutungslinie der Murr bei Extrem-Hochwasser (HQ_{extrem}).

Die Neubebauung liegt außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Murr. Die geplante Baumaßnahme stellt somit kein relevantes Abflusshindernis dar.

Für den betroffenen Bereich ist eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung (weiße/ schwarze Wanne), Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, etc.) im Falle eines Extremhochwassers vorzunehmen.

4.6 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.

Aufgrund der nach dem Bebauungsplan „Steinbacher Straße, Roßlauf“ zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Dies gilt sowohl für von Vorhaben im Bebauungsplangebiet ausgelöste Katastrophen oder schwere Unfälle als auch für Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebiets, die sich auf Nutzungen im Gebiet so auswirken könnten.

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 bis d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Demnach sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der konkreten städtebaulichen Planung wurden drei Standorte für die Heizzentrale geprüft. Die Alternativstandorte lagen im Bereich der Annonaystraße und der Gartenstraße 158. Der Standort Gartenstraße kann auf Grund von fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht realisiert werden. Darüber hinaus wären noch weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz notwendig. Der Standort Annonaystraße wurde wegen der schwierigen Erschließung, der Entfernung und der Notwendigkeit eines sehr hohen Kamins als nicht geeignet bewertet. Der Standort an der Eugen-Adolff-Straße zeichnet sich durch eine ideale Anlieferungssituation und die Möglichkeit weitere Abnehmer (z. B. Gewerbepark, Haus Am Berg) mit anzuschließen aus, was dem Ziel des Ausbaus der Nutzung regenerativer Energie Rechnung trägt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Entwurf des Ingenieurbüros Riker + Rebmann zugrunde.

Dieser Entwurf sieht die Erstellung einer Heizzentrale vor. Das Gebäude wird optimal in die Topographie eingebunden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Eugen-Adolff-Straße und die vorhandene Parkierungsanlage.

Durch das tieferliegende Gebäude wird auch der Kamin städtebaulich nicht zu sehr wirksam.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielen als Sondergebiet –Heizzentrale– festgesetzt.

Sondergebiet S0

–Heizzentrale–

Zulässig ist die Erstellung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung des Baugebiets Obere Walke. Eine Ausweitung der Nahwärmeversorgung auf angrenzende Bereiche ist möglich, soweit die Vorgaben des Emissionsschutzgutachtens eingehalten werden.

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. Für das Sondergebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs.4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Geschossflächenzahl GFZ

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 als Orientierungswerte. Sollte es unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Überschreitung der GFZ kommen, kann im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen einer Überschreitung zugestimmt werden.

Höhe baulicher Anlagen

In der Planzeichnung wird die maximale Gebäudehöhe in Metern über NN festgesetzt. Dadurch wird die Einbindung des geplanten Gebäudes in die schwierige Topographie des Nordhangs sichergestellt.

und die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung detailliert festgelegt, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung zu vermeiden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe berücksichtigt, dass in Sondergebieten Gebäude benötigt werden, deren Höhenentwicklung nicht über die Vollgeschosszahl geregelt werden kann.

Für technische Bauteile wie z. B. den Kamin zur Ableitung der gereinigten Rauchgase, wird im Plan eine maximale Höhe festgesetzt, durch die sichergestellt wird, dass für die angrenzenden Gebäude keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da es sich um einen freistehenden Einzelbaukörper handelt.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Auf dem Grundstück sind oberirdische Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

5.5 Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebote

Durch die Festsetzung der Stellplatzeingrünung wird sowohl das Ziel einer gestalterischen Aufwertung als auch der Beschattung von versiegelten Flächen verfolgt-

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befindet sich eine Fläche von ca. 450 m², die im bisherigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Deshalb muss trotz des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Ausgleich für diese Fläche stattfinden.

Durch die Umsetzung der Planung entsteht für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von 6.982 Ökopunkten, das durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. (vgl. „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des festgesetzten Pflanzgebots“ Roosplan, 27.06.2022)

Der im ermittelte notwendige Ausgleich kann nicht im Plangebiet erbracht werden, daher erfolgt ein planexterner Ausgleich. Die fehlenden Ökopunkte (- 6982 Punkte) werden durch eine Maßnahme aus dem Biotopverbund Backnang hergestellt:

Umwandlung eines verbuschten Trockenhangs in eine extensive Weide in Backnang-Sachsenweiler; Gewann Rain, Halde. Durch die gesamte Maßnahme entsteht eine Aufwertung von 27 100 Ökopunkte, die nicht komplett als Ausgleichsmaßnahme für diesen Bebauungsplan benötigt werden. Die restlichen Ökopunkte verbleiben auf dem städtischen Ökokonto.

5.7 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Ingenieurbüro Roosplan (17.06.2022) erstellt. Bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verbotstatstände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Das Bauvorhaben ist somit mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar. Auf die Darstellung des Gutachtens wird verwiesen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden im Einzelnen festgesetzt.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes sowie umweltschützenden Belangen.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

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

Alle nicht überbaubaren und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelungen oder sonstiger Nutzung frei zu halten. Steingärten sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebiets und trägt zu Verbesserung des Klimas bei.

Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen.

Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

6 Umwelt und Naturschutz

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sowie der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte durch das Ingenieurbüro Roosplan. (17.06.2022)

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Mit der geplanten Umsetzung des Bauvorhabens finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung eines asphaltierten Parkplatzes und einer Wiesen- bzw. Böschungsfläche, einhergehend mit Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter wurden detail-

liert beschrieben und bewertet. Die Veränderungen treten dabei insbesondere durch die Neuversiegelung von bisher 22 % auf ca. 78 % auf. Auch betriebsbedingt zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch vorwiegend Schadstoff- und Lärmemissionen wurden berücksichtigt. Da etwa 450 m² des Plangebiets gemäß dem Bebauungsplan einem Pflanzgebot unterliegen, wird empfohlen, eine ökologisch äquivalente oder höherwertige Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets zu schaffen.“

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird aufgrund der geringen Fläche und der geringen Wertigkeit des Bodens als mittel bewertet. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird als gering bewertet. Die Beeinträchtigung der Oberflächengewässer ist unerheblich, der Eingriff in das Grundwasser wird ebenfalls als gering bewertet. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschaftsbild und Erholung wird als gering bis mittel bewertet. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche wird als sehr gering bewertet.

Als Gesamtergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Bebauungsplanung mit den getroffenen Festsetzungen keinen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter darstellt.

7 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der notwendigen Höhe des Schornsteins der geplanten Heizzentrale wurde ein Gutachten zur Schornsteinmindesthöhe durch den TÜV SÜD erstellt (10.02.2022)

Durch die Vorgaben des Gutachtens, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet wurden, wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Belästigungen für die angrenzende Bebauung entstehen.

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, den 04.07.2022
Stadtplanungsamt

gez. Großmann