

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

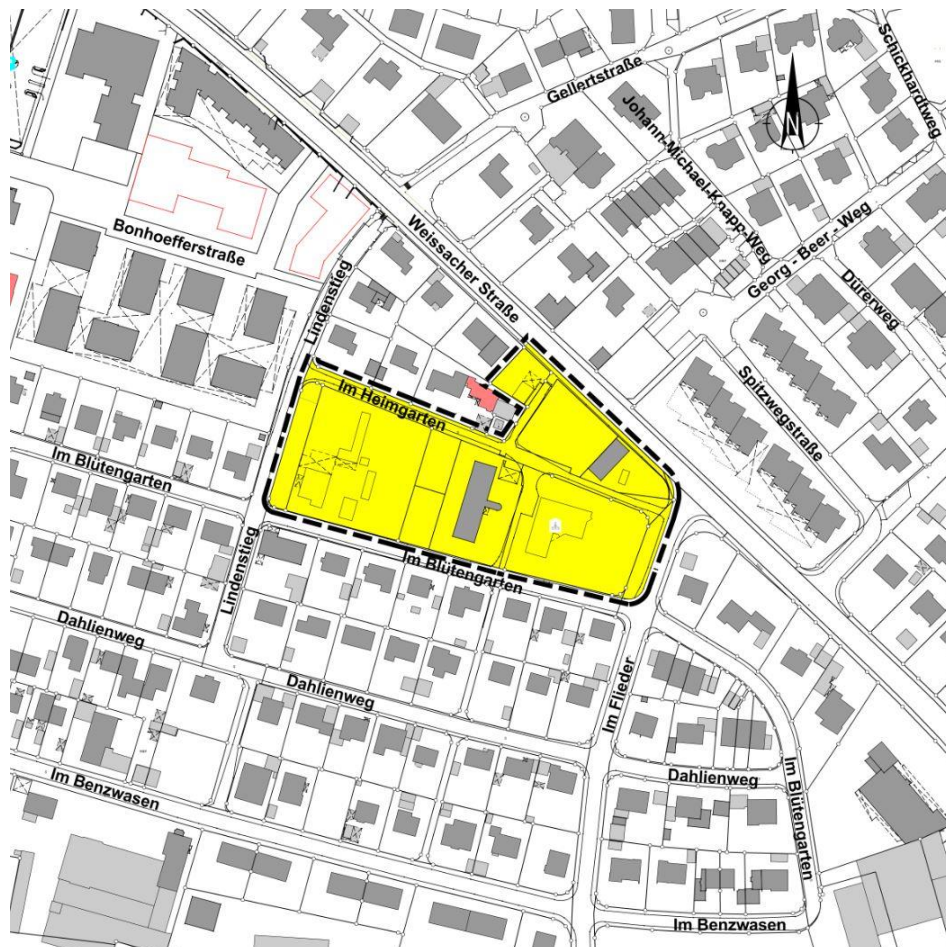
Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Lindenstieg, Im Heimgarten“

-Entwurf-

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne 07.03, 07.03/6, 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, Lindenstieg, 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 Mehrfamilienhaus sowie drei weitere Gebäude für Wohnnutzung anzusiedeln. Gleichzeitig soll mit der Änderung des Bebauungsplans eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte ermöglicht 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, 07.03/6, 07.03/16 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Straße Im Heimgarten und Weissacher Straße
Im Osten:	Straße Im Flieder
Im Süden:	Straße Im Blütengarten
Im Westen:	Straße Lindenstieg sowie Flst. 2418, Flst. 2421 und Flst. 2413

3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Lindenstieg, Im Heimgarten“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

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 sowie als allgemeines Wohngebiet aus. Im östlichen- und zentralen Teil entspricht die Ausweisung auch der derzeit tatsächlichen Nutzung als Kindertagesstätte bzw. als allgemeines Wohngebiet. Diese Bestandsnutzungen bleiben weiterhin unverändert. Die westlich und nördlich liegenden Flächen im Planbereich liegen derzeit brach. Im westlichen Bereich befindet sich eine Gärtnerei, welche nicht mehr betrieben wird.

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 nördlichen Bereich der Entwurf des Architekturbüros dörner + 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.

Westlich dieses geplanten Mehrfamilienwohnhauses wird ein weiteres Baufenster auf dem Grundstück Flst.2421/9 ausgewiesen. Dieses soll eine dem Standort entsprechende Nachverdichtung ermöglichen.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wird die Errichtung von drei weiteren Wohngebäuden ermöglicht. Deren Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird daher auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Straßen Im Blütengarten bzw. Im Heimgarten.

Im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte, wird im Zuge der Bebauungsplanänderung das Baufenster für diese erweitert, um eine bauliche Ergänzung im nördlichen Bereich 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.

Die bestehenden Baufenster des Geburtshauses bzw. auf Flst. 2420/11 und Flst. 2420/12 bleiben bei der Bebaubauungsplanänderung unberührt und werden lediglich in den neuen Bebauungsplan übernommen.

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

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der westliche sowie der nördliche Teil als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung widersprechen würden. 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 der Gebietscharakter den umliegenden Wohngebieten entsprechen soll.

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 0,4 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. Darüber hinaus gehende Überschreitungen der GRZ sind nur für die Errichtung von Tiefgaragen zulässig, sofern diese vollständig erdüberdeckt sind. Eine GRZ von 0,8 darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.

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 allgemeinen Wohngebiet wird die dem Standort angemessene Bebauung in Form von Einzelhäusern in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt.

5.5 Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu den zulässigen Maßen nach § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung des Leitungsrechts dient der Sicherung der Erschließung. Gleichzeitig wird festgesetzt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

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, dient dem hohen Gestaltungsanspruch. Die Wohngebiete und Gebäude sollen nicht durch gebietsuntypische Werbeanlagen verunstaltet 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 14.11.2017
Stadtplanungsamt

gez. Setzer