

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAUBACHER HÖHE, TEIL III“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

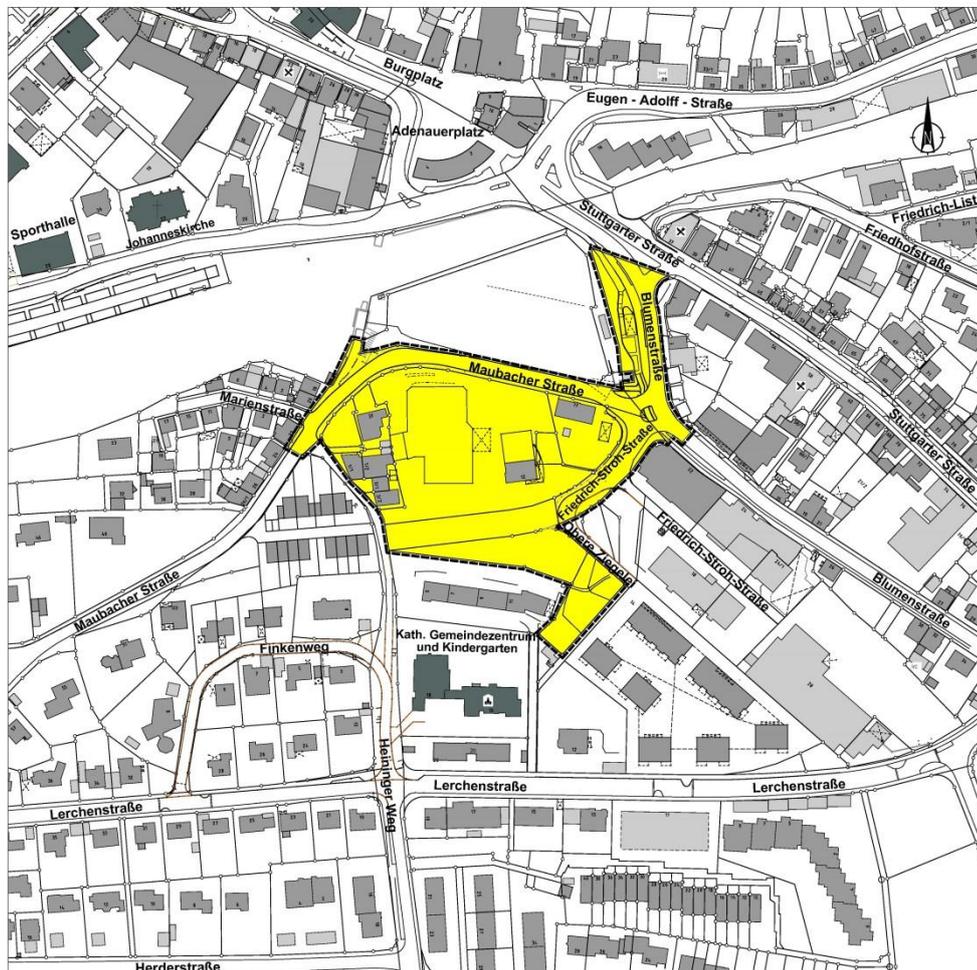
Neufestsetzung im Bereich „Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße, Flst. Nr. 367, 367/1 bis 367/7, 368/4, 368/9, 2490/3, 2495/7 und 2495/8“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne 08.02, 02.17/4 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

Planbereich 08.02/4



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil III“, Neufestsetzung im Bereich „Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße, Flst. Nr. 367, 367/1 bis 367/7, 368/4, 368/9, 2490/3, 2495/7 und 2495/8“, Planbereich 08.03/8 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, das brachliegende Areal neu zu ordnen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Der derzeit geltende Bebauungsplan „Maubacher Straße, Lerchenstraße, Blumenstraße“ (08.02) sowie der Baugebietsplan setzen für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Zulässig ist bislang nur die Errichtung von Gewerbebetrieben. Zudem enthalten die beiden Pläne nur unzureichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es ist daher sinnvoll, die diesbezüglich bestehenden Regelungen zu präzisieren und, soweit erforderlich, neue Regelungen einzuführen.

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung bedarf es der Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Darstellungs- bzw. Festsetzungsinhalte sollen insbesondere die Ausweisung eines Wohngebietes sein.

Ziel des Bebauungsplans ist eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Neubebauung des Areals für Wohnzwecke zu ermöglichen. Damit fügt sich das Quartier in die städtebauliche Entwicklungsachse ein, die sich von den ehemaligen Feucht- und Krumm-Arealen, dem „Dichterberg“ (zwischen Stuttgarter Straße und Scheffelstraße), der Scheffelstraße bis hin zum ehemaligen Krankenhaus-Areal erstreckt.

Bebauungsplanverfahren

Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil es sich bei der Änderung um eine Maßnahme 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. Im Verfahren 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 „Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße, Flst. Nr. 367, 367/1 bis 367/7, 368/4, 368/9, 2490/3, 2495/7 und 2495/8“ werden die bisherigen Bebauungspläne 08.02, 02.17/4 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden: Maubacher Straße
Im Osten: Friedrich-Stroh-Straße
Im Süden: Flst. Nr. 2495/7 und 2495/8
Im Westen: Flst. Nr. 367/1 bis 367/7

3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße, Flst. Nr. 367, 367/1 bis 367/7, 368/4, 368/9, 2490/3, 2495/7 und 2495/8“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Mischbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur teilweise erfüllt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahngleise Backnangs zwischen Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße und dem Heinger Weg. Das Gebiet steigt von der Maubacher Straße nach Süden hin um ca. 9 m an.

4.2 Derzeitige Nutzung

Seit dem Umzug der Firma Feucht liegt das Areal brach.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Friedrich-Stroh-Straße. Der Planbereich ist durch die bestehende Bushaltestelle an der Maubacher Straße (ca. 70 m) sowie durch die Nähe zum Bahnhof (ca. 700 m) sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Struktur und gewerblich geprägten Vorgeschichte sehr stark versiegelt. Es finden sich nur sehr wenige Grünstrukturen wie Gebüsche, Fettwiesen und Ruderalfluren. Schutzgebiete gibt es innerhalb des Plangebiets nicht.

4.5 Altlasten

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (künstliche Erhöhungen, Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände mit umweltgefährdenden Stoffen) entstanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil III“ befinden sich Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist oder bei denen auf Grund der ausgeübten Nutzung hierzu ein begründeter Verdacht besteht. Dieser Altlastenstandort wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.6 Denkmalschutz

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

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüro Frank Ludwig aus Stuttgart zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Bebauungsstruktur vor. Die punktförmigen Gebäude verteilen sich gleichmäßig auf dem Gelände und passen sich in ihrer Höhenentwicklung dem Verlauf des Geländes an. Die Geschossigkeit beträgt dabei drei Vollgeschos-

sen plus Staffelgeschoss. Im südlichen Bereich befindet sich noch ein Solitärbau mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss. Somit reagieren die vorgeschlagenen Baukörper angemessen auf die vorhandene Topographie, fügen sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein und bieten eine attraktive Aussicht auf die Backnanger Altstadt und den sich darüber abzeichnenden Landschaftsraum.

Auf einer Tiefgarage sollen neun Punkthäuser und ein weiterer Solitärbau entstehen. Die dazwischenliegenden Freibereiche werden attraktiv mit (privaten) Spielplätzen und einem großzügigen Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität gestaltet. Das gesamte Quartier wird autofrei sein.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurfsstand sieht etwa 111 Wohneinheiten vor. Dies kann sich bei Veränderung des Wohnungsgemenges noch ändern.

Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß den Zielen der Stadt Backnang wird das bisherige Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind hingegen unzulässig, da die vorhandenen Straßen verkehrserzeugende Nutzungen nicht aufnehmen können. 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 dem der umliegenden Wohngebiete entsprechen soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen kann für die Errichtung von Tiefgaragen Gebrauch gemacht werden, sofern die Tiefgaragen erdüberdeckt erstellt werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die schwierige Topographie des Geländes sowie die sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen der Nachbarbebauung 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. 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.

5.3 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Analog zur umgebenden Bebauung, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

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 den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Anordnung der Gebäude und der schwierigen Topographie sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur in Form von Tiefgaragen zulässig. Die Dächer der Tiefgarage sind in den nicht überbauten Bereichen zu begrünen. Darüber hinaus sind in den ausgewiesenen Flächen auch oberirdische Stellplätze zulässig.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht dient der übergeordneten fußläufigen Verbindung an die Innenstadt und wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

5.6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich und entspricht dem Ausbaustand vor Ort.

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

Bisher gab es im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Begrünungsfestsetzungen.

Eine Dachbegrünung ist sinnvoll, da sie das Kleinklima verbessert und das Regenwasser speichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden kann. Die festgesetzte Mindestaufbauhöhe von 0,1 m dient der Sicherstellung einer wirksamen Bodenfunktion der Dachfläche.

Die Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken, da sie als Freibereiche für die Wohnhäuser dienen.

Ein in Bearbeitung befindlicher Grünleitplan wird als Grundlage für die Grüngestaltung des öffentlichen Raums und der privaten Grundstücke im Quartier dienen und bis zum nächsten Verfahrensschritt vorliegen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden in der Planzeichnung begrünte Flachdächer festgesetzt.

Die Vorschrift zum Ausschluss von Dachaufbauten 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.

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

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach einer wasserdurchlässigen Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

Aufgrund der schwierigen Topographie sind Auffüllungen und Stützmauern erforderlich. Entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 3,70 m hohe Stützmauern entstehen, um eine negative städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

Werbeanlagen

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden.

Stellplatznachweis

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird gegenüber den Regelungen der Landesbauordnung 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 > 100m² = 2,0 St/WE).

Dies wird erforderlich, da auf der Grundlage der städtebaulichen Planung mit dem vorgesehenen hohen Anteil von großen familiengerechten Wohnungen ein über die Festlegung in der LBO hinausgehender Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist. Dieser Mehrbedarf kann nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgedeckt werden, sondern muss innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke untergebracht werden.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es allgemein, 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.

Die Untersuchungen (spezielle Artenschutzprüfung durch die Büros Angewandte Geographie und Landschaftsplanung Rastatt und Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl (22.01.2013) ergaben, dass das Gebiet aufgrund seiner Struktur und Vorprägung nur eine geringe Wertigkeit für Flora und Fauna aufweist. Für die artenschutzrelevanten Arten (Zwergfledermaus und die europäisch geschützten Vogelarten) hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind. Geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht vorhanden. Als Gesamtergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Bebauungsplanung mit den getroffenen Festsetzungen keinen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter darstellt. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Bauzeitenregelung) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro SoundPLAN ein Lärmschutzgutachten (02.02.2016) erstellt. Eventuelle Maßnahmen zur Sicherung und Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingelei-

tet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das gesamte Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. 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.

9 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, 25.08.2016/02.01.2018
Stadtplanungsamt

gez. Setzer