

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „GRÜNPLATZ, ZELLER WEG“

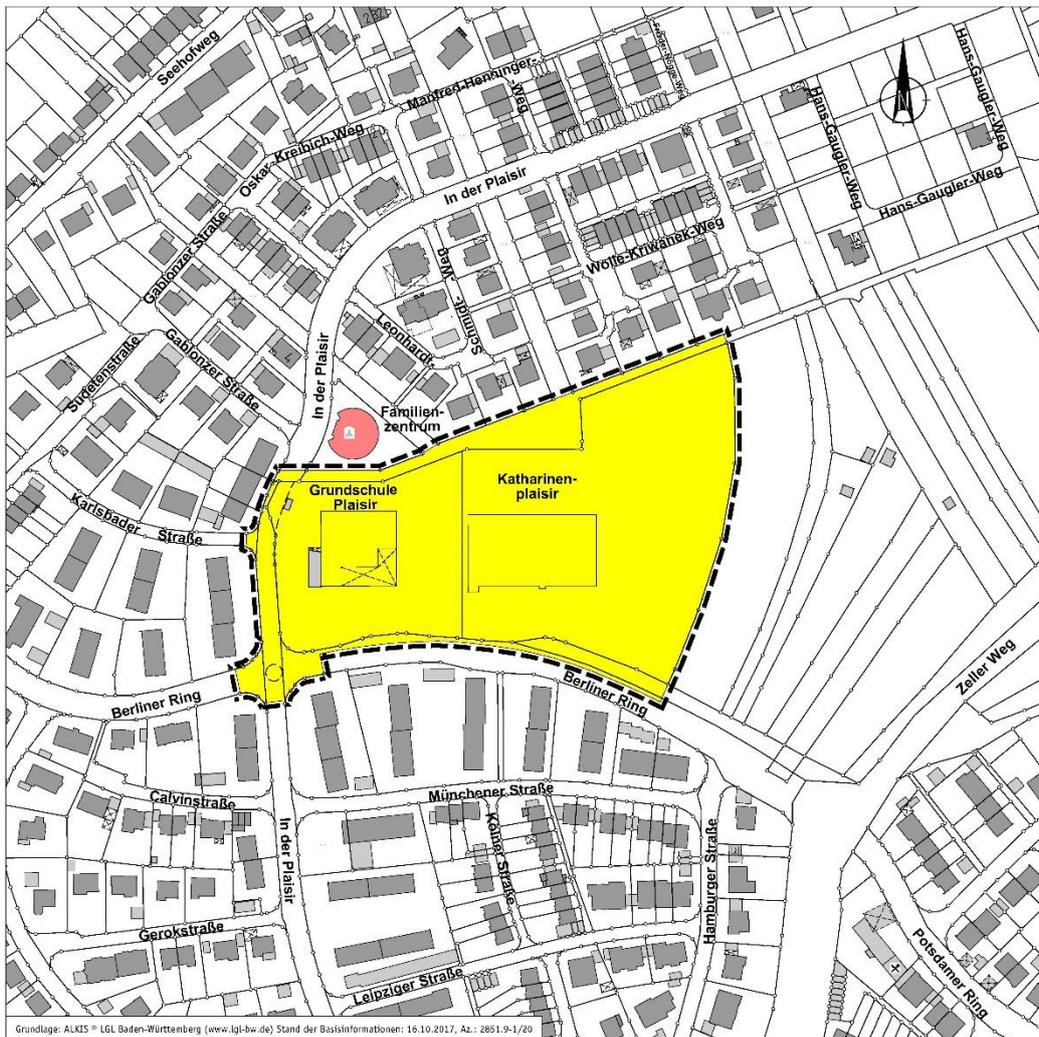
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Entwurf -

Neufestsetzung im Bereich zwischen „Berliner Ring, In der Plaisir, Fußweg (Flurstücke 3580/28) und Flurstück 3422“.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 04.21 aufgehoben.

Planbereich 04.21/4



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Grünplatz, Zeller Weg“ ist der durch die aktuelle Kindertagesstättenbedarfsplanung 2018/19 definierte Bedarf für eine 4- bis 6-gruppige Kindertagesstätte im Bereich der Katharinenplaisir. Da aus heutiger Sicht zukünftig kein Bedarf mehr für ein Stadion, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war, besteht, wird die Fläche östlich der Sporthalle Katharinenplaisir als geeigneter Standort für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte angesehen. Es ist beabsichtigt, eine 6-gruppige Kindertagesstätte mit Sportprofil dort anzusiedeln.

Darüber hinaus soll im Gebäude der „Sportkita“ zusätzlich zur Essensversorgung für die Kindertagesstätte auch die Mensa für die Grundschule Plaisir untergebracht werden.

Für eine größtmögliche Flexibilität wird das Gebäude so geplant, dass eine spätere Nutzung für die Erweiterung der Schulkindbetreuung oder andere schulische Zwecke möglich ist.

Da aus heutiger Sicht zukünftig kein Bedarf mehr für das bisher geplante Stadion besteht, wurden die Sportanlagen deutlich reduziert. Von den umliegenden Schulen wurde ein Bedarf für ein Kleinspielfeld, eine 100 Meter Bahn sowie eine Weitsprung- und Kugelstoßanlage definiert.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Umweltbericht und den ersten artenschutzrechtlichen Begehungen ist es sinnvoll und notwendig, den Bebauungsplan in zwei Teile aufzuteilen. Der westliche Bereich, der die Realisierung der Kita ermöglicht, kann vorgezogen weitergeführt werden, da der Gutachter zum Ergebnis kommt, dass für diesen Bereich keine weiteren vertiefenden Artenschutzuntersuchungen notwendig sind und durch die Umsetzung der definierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Für den Bereich der Sportanlagen sind vertiefende Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Haselmäusen notwendig. Dies ist erst in der kommenden Vegetationsperiode im Jahr 2019 möglich.

Um einerseits die Realisierung der Kita nicht zu verzögern und andererseits dem notwendigen Untersuchungsanspruch für den östlichen Bereich ausreichend Rechnung zu tragen, wird der Bebauungsplan geteilt und in zwei getrennten Verfahren weitergeführt.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Grünplatz, Zeller Weg“ (Planbereich 04.21/4) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan 04.21 aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Feldweg (Flurstück 3580/28)

Im Osten: Flurstück 3422

Im Süden: Berliner Ring

Im Westen: In der Plaisir

3 Einordnung in die übergeordneten und örtlichen 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 landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule und Sportanlagen) und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen und Sportanlagen ist 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 den Gemeinbedarf (Schule und Sportanlagen) und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

3.3 Bebauungsplanung

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Einzelnen sind Standorte für die inzwischen gebaute Katharinenplaisir-Sporthalle, einen Sportplatz mit Laufbahn (Wettkampfbahn Typ C), einen Bolzplatz und ein Volleyballfeld/Funcourt sowie die dazugehörigen Stellplatzanlagen ausgewiesen. Nördlich der Sporthalle ist ein Kinderspielplatz und nördlich des Sportplatzes eine Spielwiese innerhalb des öffentlichen Grünzugs ausgewiesen.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt. Es ist im Süden, Westen und Norden von bestehender Bebauung umgeben. Nach Osten geht das Plangebiet über in die offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen und dem nahe gelegenen Erholungsgebiet Plattenwald. Das Gelände fällt deutlich in südliche Richtung ab und hat seinen Geländetiefpunkt im Südosten im Bereich Zeller Weg/Berliner Ring.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,6 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung

Im Anschluss an die Plaisirschule und die Sporthalle befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzt Flächen und Obstbaumwiesen mit teilweise intensivem Streuobstbestand, die als Gartengrundstücke genutzt werden.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Berliner Ring.

Der Planbereich ist durch die bestehende Bushaltestelle an der Plaisirschule gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenflächen bekannt

4.5 Denkmalschutz

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

4.6 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Aufgrund der nach dem Bebauungsplan „Grünplatz, Zeller Weg“ zulässigen Vorhaben, besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

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-d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken sind demnach nicht erkennbar.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Anschluss an die Sporthalle Katharinenplaisir wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die den Bau eines Gebäudes für eine Kindertagesstätte und schulische Einrichtungen ermöglicht. Es ist beabsichtigt, an diesem Standort eine 6-zügige Kindertagesstätte mit Sportprofil, Räume für die angrenzende Plaisirschule sowie eine Mensa, die sowohl der Kindertagesstätte als auch der Grundschule in der Plaisir zur Verfügung stehen soll, zu errichten.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Berliner Ring. Dort wird auch eine Vorfahrt vorgesehen, um den Bring- und Abholverkehr für die Kita reibungslos abzuwickeln.

Auf den angrenzenden Flächen ist entlang des Berliner Rings eine Fläche zur Parkplatzerweiterung vorgesehen, um einen eventuellen Mehrbedarf an Stellplätzen für die Schul-, Kita- und Sporteinrichtungen abdecken zu können.

Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Stadion (Wettkampfbahn Typ C) wird in dieser Größenordnung zukünftig nicht mehr benötigt. Deshalb werden die Sportflächen deutlich reduziert und die benötigten Sportflächen so angeordnet, dass sie sowohl der Plaisirschule als auch der Gemeinschaftsschule in der Taus und dem Tausgymnasium zur Verfügung stehen und den notwendigen Bedarf für den Schulsport abdecken können.

Die Anwohner der Katharinenplaisir mussten auf Grund der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Lärm eines Stadions und weiterer Freizeitsporteinrichtungen rechnen.

Aufgrund der geänderten Planung müssen sie nun nur noch mit dem Lärm einer 100 m-Laufbahn und eines Kleinspielfeldes rechnen.

Durch die Reduzierung der Sportflächen können die bestehende Obstbaumwiesen erhalten werden. Die Wiesenflächen sollen langfristig als Grünbereiche erhalten werden und könnten weiterhin als Gartengrundstücke genutzt werden.

Das Freiraum- und Grünkonzept des ursprünglichen Gesamtkonzepts „Sport- und Wohnstandort Katharinenplaisir“ berücksichtigte die hervorragende Lage und gegebene landschaftliche Qualität des Gebiets und seiner Umgebung durch die enge Verzahnung des äußeren Landschaftsraums mit den geplanten Wohn- und Gemeinbedarfsflächen über die Schaffung eines großzügigen Freiraums am Zeller Weg, gliederndes Grün durch einen „Grünen Keil“ zwischen Schule, Sport- und Freizeitanlagen und Wohngebiet und Grünschnitten zwischen den Wohnquartieren. Diese Grundkonzeption wird auch bei der Bebauungsplanänderung beibehalten.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Umweltbericht und den ersten artenschutzrechtlichen Begehungen ist es sinnvoll und notwendig, den Bebauungsplan in zwei Teile aufzuteilen. Der westliche Bereich, der die Realisierung der Kita ermöglicht, kann vorgezogen weitergeführt werden, da für diesen Bereich keine vertiefenden Artenschutzuntersuchungen notwendig sind und durch die Umsetzung der definierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

In der Fläche für Gemeinbedarf werden Baufenster für die jeweiligen Nutzungen definiert, um Größe und Lage der geplanten Anlagen im Gelände klar zu definieren.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen als Meereshöhen sollen die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen definieren. Um technische Dachaufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen oder Ähnliches zu ermöglichen, können für diese Anlagen die Gebäudehöhen ausnahmsweise überschritten werden.

Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässt, wird den geplanten Sonderbauten Rechnung getragen. Die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung soll die Anordnung der Baukörper steuern. Die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, den Zusammenhang der Grünanlagen langfristig zu sichern.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die notwendigen Stellplätze werden im unmittelbaren Nahbereich von Schule, Sporthalle und Kindertagesstätte ausgewiesen. Die Zufahrt zur Parkieranlage für Schule, Kita und Sportanlagen erfolgt ausschließlich vom Berliner Ring aus.

5.4 Begrünung

Um hochwertige Freiräume zu schaffen und eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, wurden Festsetzungen zum Erhalt bestehender Grünbestände und Festsetzungen für Neupflanzung zur Ergänzung des Grünbestands getroffen. Durch die Festsetzungen von Grünmaßnahmen soll die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität und die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Gestaltung von Freiflächen

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

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. Der Umweltbericht wurde vom Ingenieurbüro Roosplan erstellt (21.12.2018).

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans zulässig war, sind nur die darüber hinaus gehenden Änderungen ausgleichspflichtig. Die für den ursprünglichen Bebauungsplan zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

In der Gesamtbilanz mit den Schutzgütern Boden, sowie Pflanzen und Tiere entsteht durch die Umsetzung der Planung ein Gewinn von 252.191 Ökopunkten (vgl. Umweltbericht Tab. 9). Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass – unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich – die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

7 Artenschutz

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Planung wurden am 27.04.2018, 25.05.2018, 28.06.2018, 02.07.2018 und 14.07.2018 artenschutzrechtliche Begehungen des Geländes und dessen Umgebung durch Dipl.-Biol. Ute Scheckeler und Dipl.-Biol. Dr. Miriam Pfäffle durchgeführt (Umweltbericht Roosplan 21.12.2018).

Um bei Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind die im Umweltbericht festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen beziehen sich auf die Umsetzung der Planung der Kita und des Parkplatzes.

Die Gutachterinnen kamen darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass für den Bereich der Sportanlagen weitere Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Haselmäusen notwendig sind, um den Umfang benötigter Ausgleichsmaßnahmen einschätzen zu können. Diese Erkenntnisse haben zur Teilung des Bebauungsplans in zwei Teilverfahren geführt.

8 Immissionsschutz

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro SoundPLAN erstellt (6.11.2018).

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass selbst bei intensiver Nutzung der Sportanlagen durch Vereine unter der Woche im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Auch eine Nutzung als öffentlichen Bolzplatz während der Woche und an Wochenenden sieht der Gutachter als unkritisch. Die Ausführung des Kleinspielfeldes ist nach dem Stand der Lärminderungstechnik mit einem schallabsorbierenden Bodenbelag auszustatten. Ballfangzäune sind so auszuführen, dass vermeidbare Geräuschabstrahlungen unterdrückt werden. Für den Parkplatz ist eine Nutzung im Tageszeitraum mit den Anforderungen der 18. BImSchV vereinbar. Eine Nachtnutzung ist jedoch auszuschließen.

Aus diesem Grund wird an der Festsetzung, die bereits im Vorgängerplan enthalten war, festgehalten. Somit sind Veranstaltungen in der Sporthalle nur bis 22 Uhr zulässig, einschließlich der Räumung des Parkplatzes.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert.

10 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist auf Grund der Topographie und der Entfernung nicht darstellbar. Eine Versickerung für die neu entstehende Bebauung ist auf Grund der vorhandenen Böden ebenfalls nicht möglich. Zur verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) vorzusehen.

G e f e r t i g t: Backnang, 28.12.2018
Stadtplanungsamt

gez. Großmann