

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „BENZWASEN, KUSTERFELD“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

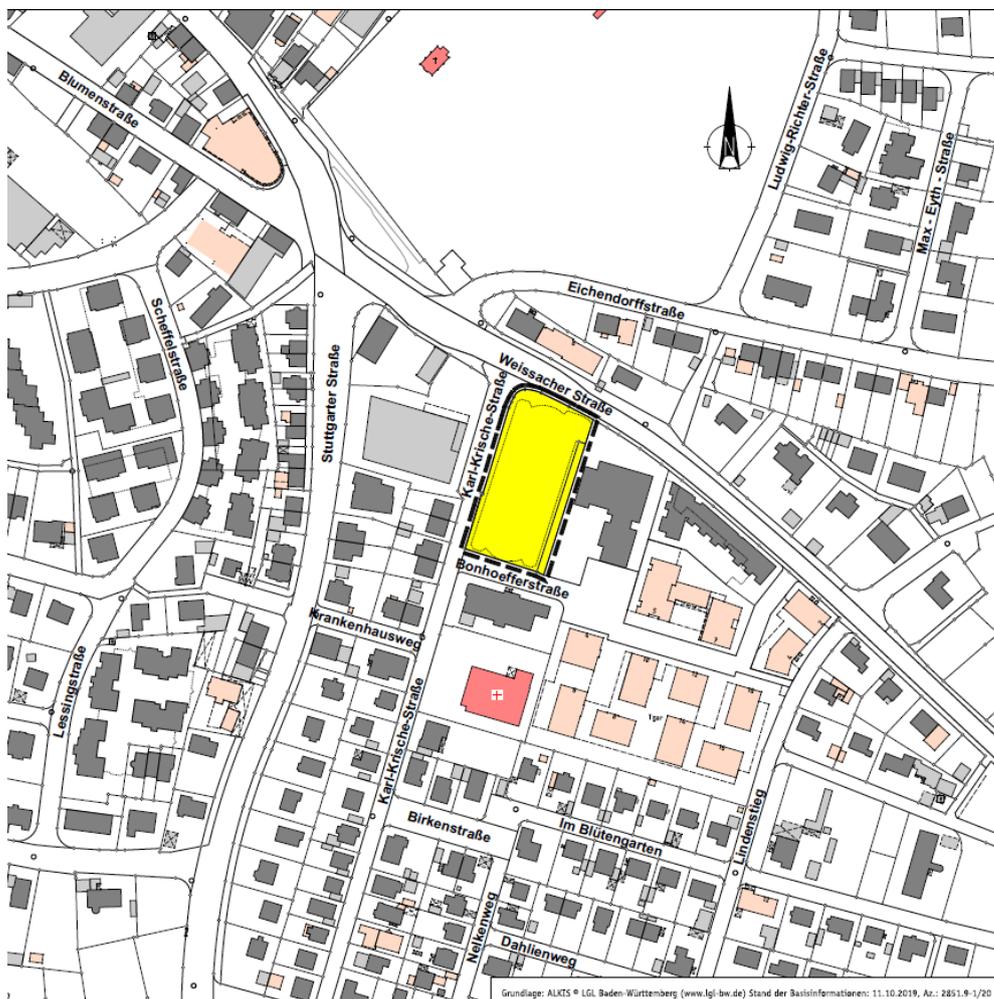
Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Flst. Nr. 2419/3, Bonhoefferstraße und Karl-Krische Straße“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld - Gesundheitszentrum -“, (07.03/13) und „Benzwasen, Kusterfeld“ (07.03/15) aufgehoben.

Planbereich 07.03/18



1 Ausgangslage und Anlass der Planung

Im Zuge der Nutzungsänderung auf dem ehemaligen Krankenhausareal hat der Landkreis im Jahre 2011 die Parkierungsanlage an der Karl-Krische-Straße an sein Beteiligungsunternehmen RMG, Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG übergeben. Das Objekt war 1988 in Betrieb genommen worden und bietet auf drei Geschossen/ sechs Ebenen insgesamt 292 Stellplätze. Bauordnungsrechtlich sind rund 90 Stellplätze dem benachbarten Gesundheitszentrum zugeordnet; rund 200 Stellplätze sind baurechtlich „frei verfügbar“. Die beiden unteren Ebenen (ca. 110 Plätze) sind mangels Nachfrage seit längerer Zeit für den Verkehr gesperrt.

Aufgrund der jahrelangen Beanspruchung steht zeitnah eine Generalsanierung der Parkierungsanlage an. Im Bereich der beiden oberen Freidecks und der Rampen muss der Oberflächenbelag vollständig abgetragen werden, um die darunterliegenden Schäden zu beseitigen. Im Zuge der Sanierung soll auch die heutige Verkehrsführung vereinfacht und der Ein- und Ausfahrtsbereich entlastet werden.

Ergänzend haben die RMG sowie deren Kommanditistin Kreisbaugesellschaft vorgeschlagen, eine Überdeckelung der Parkierungsanlage samt einer Überbauung zu prüfen. Hintergrund für diese Überlegung ist:

1. die statische Möglichkeit, die bestehende Parkierungsanlage im Zuge der Generalsanierung für eine Überbauung zu ertüchtigen; eine Überbauung wäre somit unter Verzicht auf die Versiegelung zusätzlicher Bodenflächen möglich, da das Grundstück der Parkierungsanlage (ca. 3.000 m²) ohnehin vollflächig überbaut ist.
2. der Wunsch, die bestehende Parkierungsanlage mit voraussichtlich zwei zusätzlichen „Erschließungskernen“ (Aufzugsanlagen, ggf. ergänzt durch Treppenhäuser) auch für gehbehinderte Menschen barrierefrei zugänglich zu machen; die Investitions- und Betriebskosten von Aufzügen sind wirtschaftlich nur im Wege einer „Doppelnutzung“ mit der darüber geplanten Bebauung umsetzbar;
3. der offenkundige Bedarf an dauerhaft preisgünstigen Mietwohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte sowie der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Mietflächen zur Arrondierung des Gesundheitszentrums;
4. die günstige Lage des Bonhoeffer-Areals im Stadtgebiet, insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Erreichbarkeit und die Nah- bzw. Gesundheitsversorgung.

Im Jahr 2018 haben sich die Stadt und die Kreisbaugesellschaft als Bauherrin gemeinsam darauf verständigt, die durchgängig hohe städtebauliche Qualität des Bonhoeffer-Areals auch für eine etwaige Überbauung der Parkierungsanlage sicherzustellen. Die Erarbeitung eines zukunftsweisen städtebaulichen Entwurfs wurde deshalb in die Hände desselben bewährten Planungsbüros gelegt, welches auch den Rahmenplan des Bonhoeffer-Areals verantwortet. Die Planungen aus 2018 wurden aufgrund politisch zu entscheidender Mehrfinanzierungen im Zusammenhang mit der Sanierung der Anlage, sowie langfristige Sicherstellung der Finanzierbarkeit des geförderten sozialen Wohnungsbaus zurückgestellt.

Auf Signal der Kreisbau wurden die Planungen im Sommer 2020 wiederaufgenommen. Im Unterschied zu 2018 wurde nun zusätzlich ein Generalübernehmer mit der Bauaufgabe betraut, der neben der Kostenverlässlichkeit wertigere architektonische Qualität über die Expertise im seriellen Holzbau mitbringt.

Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Parkhauses sowie die städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet.

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 verzichtet werden kann. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll jedoch nicht verzichtet werden. Im Anschluss an die Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens, soll im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung frühzeitig über die Planung informiert werden.

Parallel hierzu werden die Planungen konkretisiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bei hinreichendem Detaillierungsgrad, erfolgt ein Beschluss über die einmonatige Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bau GB. Durch dieses Vorgehen wird die Öffentlichkeit, trotz beschleunigtem Verfahren, frühzeitig eingebunden.

Durch die Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Flst. Nr. 2419/3, Bonhoefferstraße und Karl-Krische-Straße“ werden im Bereich dieses Bebauungsplans der rechtskräftige Bebauungsplan 07.03/13 und 07.03/15 aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden: Weissacher Straße

Im Osten: Flst. Nr. 2419/3

Im Süden: Bonhoefferstraße

Im Westen: Karl-Krische-Straße

3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Weissacher Straße, Flst. Nr. 2419/3, Bonhoefferstraße und Karl-Krische Straße“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für den Gemeindedarf (Medizin/ Parkfläche) ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur teilweise erfüllt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Berichtigung.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Backnang direkt an der Weissacher Straße und der Karl-Krische-Straße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gesundheitszentrum. Das Gebiet steigt von der Karl-Krische-Straße in Richtung Osten an. Der Höhenunterschied beträgt entlang der Karl-

Krische-Straße ca. 3,0 m, entlang der Weissacher Straße ca. 2,0 m und von Nordwesten (Kreuzung Weissacher Straße/ Karl-Krische-Straße) nach Südosten ca. 5,0 m.

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet wird derzeit ausschließlich als Parkhaus für das gegenüberliegende Gesundheitszentrum genutzt.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Karl-Krische-Straße. An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die vorhandene Bushaltestelle Gesundheitszentrum an der Weissacher Straße angebunden.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche des Parkhauses, das komplett versiegelt ist. Vegetation findet sich kaum, entlang der Weissacher Straße und der Karl-Krische-Straße gibt es vereinzelte Bäume und Sträucher. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf Grundlage des vorhandenen Datenbestands keine Altlasten bekannt.

4.6 Denkmalschutz

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

4.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf der gesamten Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der nach dem Bebauungsplan „Benzwasen, Kusterfeld“ 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. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der mit der Stadtverwaltung und der Kreisbaugesellschaft abgestimmte Entwurf des Büros Wick + Partner aus Stuttgart zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Überbauung des Parkhauses mit einer urbanen Bebauungsstruktur vor. Die Dichte und die städtebauliche Struktur leiten sich aus dem angrenzenden Bonhoeffer-Areal ab.

Die Wohnbebauung auf dem Dach des Parkhauses soll mit industriell vorgefertigten Bausteinen hergestellt werden. Der Vorteil des seriellen Bauens liegt in der schnellen und einfachen Schaffung von Wohnraum, der kostengünstig angeboten werden kann. Bei dem Wohnungsgemenge handelt es sich um Wohnungen welche zwischen einem und vier Zimmern besitzen. Der Entwurf sieht bis zu 53 WE vor. In der Weiterentwicklung der bisherigen Konzeption sind auch Mehrzimmerwohnungen (3-4-Zimmer-Wohnungen) möglich.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ist eine durchgängig dreigeschossige Bauweise, beginnend ab der Oberkante der überdeckelten Parkierungsanlage, vorgesehen. Die Anordnung der Wohnmodule erfolgt dabei in L-Struktur um eine geschlossene Bebauung an den Straßenkanten zu erreichen sowie im Inneren über zwei introvertierte Platzsituation Begegnungsräume für Bewohner und einen Quartierscharakter zu schaffen. Über die Baustruktur wird ebenfalls genügend Abstand und Privatheit zur östlich angrenzenden Pflegeeinrichtung erzielt. Die neue Quartiers- und Platzsituation trägt dabei zu einer Qualitätsverbesserung der Aussichtsituation der angrenzenden Einrichtung bei.

Wesentlicher Teil der städtebaulichen Konzeption ist eine gestalterische Verkleidung der Parkierungsebene, welche als vorgehängte Fassade, sowie dem Spiel mit stehenden Formaten eine gestalterische Einheit mit den aufgehenden Gebäudefassaden bildet.

Der Blick von der östlichen liegenden Pflegeeinrichtung wäre künftig kein Blick mehr auf eine monotone Parkplatzfläche, sondern der Blick auf grün angelegte Innenhöfe mit Baumpflanzungen.

Über eine barrierefreie Rampenanlage ist die Neubebauung direkt vom Quartiersplatz des Bonhoeffer-Areals fußläufig zu erreichen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Umstände der anstehenden Generalsanierung und den vorhanden baulichen Gegebenheiten hat man sich dazu entschieden das Parkhaus zu überdeckeln und zu überbauen. Die Architektur ist speziell auf dieses Grundstück zugeschnitten, sodass eine Einbindung in den Bestand sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Durch die Festsetzung als urbanes Gebiet kann dem Anspruch der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung Folge geleistet und Potenzialflächen besser nutzbar gemacht werden.

Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung widersprechen würden.

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 urbane Gebiete. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03/ 13 war die GRZ geringfügig überschritten. Änderungen waren nicht geplant, so dass das Parkhaus als Bestandsgebäude abgesichert wurde.

Durch die nun anstehende Sanierung und Ertüchtigung des Parkhauses, werden zusätzliche Technik- und Nebenräume benötigt. Dadurch ergibt sich eine weitere Überschreitung der GRZ. Da das Parkhaus für das Gesundheitszentrum und als Quartiersgarage des Bonhoeffer-Areals erforderlich ist und die Erweiterungen teils unterirdisch erfolgen, kann die Überschreitung befürwortet werden.

Die Überschreitungen, die durch das Parkhaus ausgelöst werden, werden oberhalb des „Deckels“ als begrünte Freiflächen ausgeglichen. Das Maß der begrünten Freiflächen sowie deren Qualität ist in den textlichen Festsetzungen und in einem städtebaulichen Vertrag definiert.

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. 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

Da die neuen Baukörper auf dem „Deckel“ des Parkhauses errichtet werden, muss auf die Höhenentwicklung der Gebäude ein besonderes Augenmerk gelegt werden. 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). Von der maximalen Gebäudehöhe kann nur für die Errichtung von Solaranlagen und ausnahmsweise für technische Aufbauten (z.B. Aufzüge) abgewichen werden.

5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

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

Baugrenzen

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden sämtliche Gebäudeteile bereits berücksichtigt, so dass eine Überschreitung der Baugrenzen unzulässig ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das ohnehin schon stark ausgenutzte Grundstück, nicht unverhältnismäßig nachverdichtet wird. Außerdem sollen ausreichend begrünte Freibereiche entstehen, die die Attraktivität der Gebäude sichern und die Einbindung ins Quartier ermöglichen. Sollten Anbauten wie zum Beispiel Vordächer erforderlich sein, kann einer Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise zugestimmt werden, sofern es sich um eine geringfügige, punktuelle Überschreitung handelt.

Die Baugrenze kann jedoch für die Errichtung von Erschließungsbauten wie Aufzugsschächte sowie Laubengänge welche an den Seiten offen sind überschritten werden.

5.5 Fläche für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb des Parkhauses zulässig. Oberirdische Stellplätze entsprechen nicht dem städtebaulichen Konzept und sind daher unzulässig.

5.6 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt von der „Karl-Krische-Straße“, der Ein- und Ausfahrtsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

5.7 Begrünung

Private Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit dem bestehenden Parkhaus überbaut. Dementsprechend gab es im rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Gelände des Parkhauses keine Begrünungsfestsetzungen. Mit der Überbauung des Parkhauses bietet sich jetzt die Möglichkeit die entstehenden Freiräume auf dem Parkhausdeckel durch Begrünungsmaßnahmen aufzuwerten. Dadurch entstehen nicht nur attraktive Freiräume, sondern auch das Kleinklima kann dadurch verbessert werden.

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

5.8 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. Die festgesetzte Mindestaufbauhöhe von 0,2 m dient zur Sicherstellung einer wirksamen Bodenfunktion der Dachfläche. Die Vorschrift zum Ausschluss von Dachaufbauten bei Flachdächern dient zur Gewährleistung der Dachbegrünung und zur Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe. Eine Abweichung ist nur für Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlage möglich. Die vorgeschriebene Behandlung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen. Die Begrenzung der Anzahl von Satellitenanlagen pro Gebäude dient ebenfalls dem Gestaltungsanspruch.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die Begrenzung von Geländeänderungen soll Beeinträchtigungen zum Straßenraum oder den Nachbargrundstücken durch Aufschüttungen verhindern.

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

Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen dem Gebäudevolumen unterordnen und grobe Verunstaltungen verhindert 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 kleiner 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 § 13 a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Verfahren gewählt werden. Dies beinhaltet insbesondere auch, dass kein Umweltbericht erforderlich und auch keine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist.

Es wurden eine Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von der Gruppe für ökologische Gutachten (20.10.2020) 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 Baumaßnahme empfohlen.

7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro SoundPLAN ein Lärmschutzgutachten (03.03.2021) erstellt. Durch geeignete textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die im Urbanen Gebiet zulässigen Lärmrichtwerte eingehalten werden. Die geschieht sowohl durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand bzw. Prallscheibe) als auch durch die Festsetzung von Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der Gebäude. Notwendige Schallschutzeinrichtungen werden in der Planzeichnung dargestellt.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzlicher bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

9 Kosten

Erschließungskosten entstehen durch die Bebauungsplanung nicht, da alle Grundstücke über die bestehenden Straßen erschlossen sind. Für die gebietsinternen Wege entstehen ebenfalls keine Kosten, da diese in Privateigentum verbleiben.

G e f e r t i g t: Backnang, 29.10.2020/21.04.2021
Stadtplanungsamt

gez. Großmann