



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Drittelhofstraße, Großer Garten“ im Bereich „Flurstück 39, 39/6 (teilweise), 43 und 43/2“ ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen und die Verbesserung der Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Es ist beabsichtigt diesen Bereich städtebaulich aufzuwerten und dort weitere Gebäude für Wohnnutzung anzusiedeln.

Der derzeitige Bebauungsplan lässt eine solche städtebauliche Zielsetzung nicht zu. Zur Sicherung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich notwendig.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Drittelhofstraße, Großer Garten“ (Planbereich 09.07/3) erfolgt gem. § 13a BauGB.

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 „Flurstück 39, 39/6 (teilweise), 43 und 43/2“ wird für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan 09.07 A aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Flurstück 40
Im Osten:	Lauffener Straße
Im Süden:	Flurstück 39/1
Im Westen:	Flurstück 39/3 und 39/5

3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Flurstück 40, Lauffener Straße, Flurstück 39/1, Flurstück 39/3 und Flurstück 39/5“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche und zu untergeordneten Teilen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Heiningen. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung. Die Topographie des Gebietes ist als flach zu bezeichnen.

4.2 Derzeitige Nutzung

Im nördlichen Bereich wird das Gebiet bereits als Wohnbaufläche genutzt. Der südliche Bereich hingegen ist derzeit noch unbebaut und dient als Gartenfläche/Grünfläche ohne bestimmte Nutzung.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Lauffener Straße. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bushaltestelle Marbacher Straße (ca. 300 m) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird überwiegend von einer extensiv genutzten Gras-Krautflur dominiert. Im südlichen und nordöstlichen Teil existiert ein Gehölzbestand. Im Westen grenzt das Gebiet an Streuobstbestände bzw. Gärten an sowie im Osten an die Lauffener Straße. Im Süden befinden sich drei Holzschuppen.

4.5 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden im westlichen Bereich des Plangebiets vor. Ermöglicht wird eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung mit Satteldach. Diese fügt sich in Größe und Gestaltung in die vorhandene Bebauung ein und schafft eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung. Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über einen Privatweg von der Lauffener Straße her.

Im östlichen Bereich werden die Baufenster aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und für eine bessere Nutzbarkeit entsprechend vergrößert. Die Erschließung hierfür erfolgt direkt von der Lauffener Straße.

4.6 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe oder Gemeinschaftseinrichtungen sind unzulässig (A 1.1).

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Von derartigen Nutzungen gehen in der Regel erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Nebenanlagen

Durch die Festsetzung soll eindeutig definiert werden, welche Art von Nebenanlagen zulässig sind (A 1.2).

4.7 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Wohngebiete (A 2.1).

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan und dem städtebaulichen Entwurf werden I bis III Vollgeschosse festgesetzt (A 2.2).

Höhe baulicher Anlagen

Um die ausreichende Belichtung und Besonnung der geplanten und bestehenden Gebäude sicherzustellen, ist die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung detailliert festzulegen. Aus diesem Grund werden Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über NN und die maximale Traufhöhe in Metern in der Planzeichnung festgesetzt (A 2.3).

4.8 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Analog zur umgebenden Bebauung wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt (A 3.1).

Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße zulässig; durch die Festsetzung (A 3.2) soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt (A 3.3).

4.9 Flächen für Garagen und Carports

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dadurch soll die Stellung der Garagen auf den Grundstücken gesteuert werden, um eine Beeinträchtigung für die Angrenzer zu vermeiden. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (A 4).

4.10 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versielet oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aufgrund der Topografie ist eine Einleitung in ein Gewässer nicht möglich. Die Versickerung ist ebenfalls aufgrund der Beschaffenheit der Böden nicht möglich. Um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten, ist die Errichtung von Retentionszisternen notwendig. Durch die Festsetzung (A 5) wird das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss eindeutig definiert.

4.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts dient der Sicherung der Erschließung der neuen Grundstücke und wird entsprechend zu deren Gunsten festgesetzt. Die Festsetzung des Leitungsrechts dient der Telekom Deutschland GmbH und der Unterhaltung ihrer Leitung (A 6).

4.12 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung Pflanzgebote

Soweit sinnvoll und möglich wird der Grünbestand erhalten. Nicht erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden an geeigneter Stelle ersetzt und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt (A 7.1). Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Wohnumfeldqualität und die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert.

4.13 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient der Verbesserung des Kleinklimas, da das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden kann (B 1.1).

Die Vorschrift bezüglich der Dachaufbauten (B 1.2) dient dazu, die einheitliche und geschlossene Wirkung des Daches möglichst zu erhalten und nur geringfügig durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zu beeinträchtigen.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung (B 1.3) dient dem Gewässer- und Bodenschutz. Durch die getrennte Regenwasserableitung würden sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt ablagern.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (B 2.1).

Die Begrenzung von Geländeänderungen soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z. B. für Terrassen o.ä. verhindern (B 2.2).

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 (B 2.3).

Werbeanlagen

Der Ausschluss von Werbeanlagen, dient dem hohen Gestaltungsanspruch. Die Wohngebiete und Gebäude sollen nicht durch Werbung verunstaltet werden (B 3).

5 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 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Planbar Güthler (29.06.2021) durchgeführt, um sicher zu stellen, dass keine naturschutzrechtlich relevanten Arten betroffen sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung erkennbar ist

6 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, 16.08.2021/22.02.2022

Stadtplanungsamt
gez. Großmann