

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

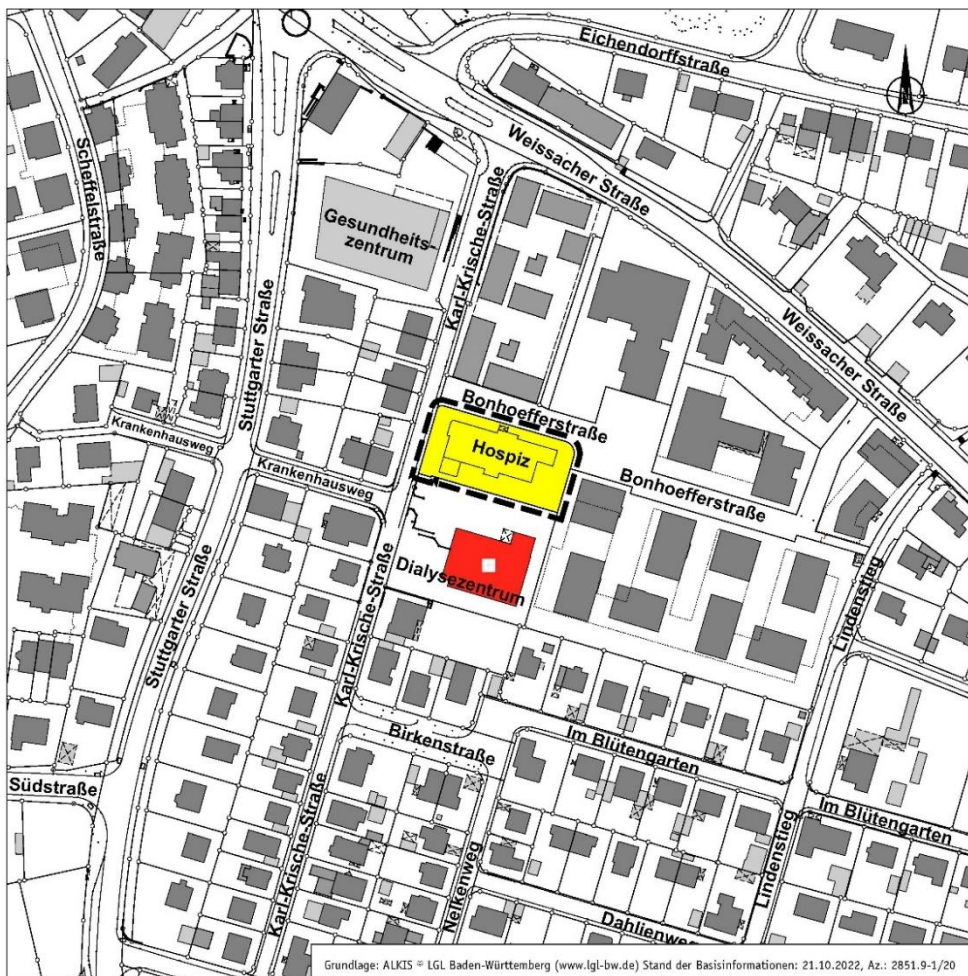
Neufestsetzung im Bereich „Flurstücksnummer 2419/8“

-Entwurf-

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03/15 aufgehoben.

Planbereich 07.03/19



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“, im Bereich „Flurstück 2419/8“, Planbereich 07.03/19 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, dem bestehenden Hospiz an Ort und Stelle die Möglichkeit zu bieten, sich entsprechend der aktuellen gesellschaftlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Anforderungen und damit verbundenen Mehrkapazität an Hospizplätzen zu entwickeln und dem daraus resultierenden größeren Raumbedarf gerecht zu werden.

Insbesondere die früher schon vorhandenen Überlegungen für ein vorhospizliches und tageshospizliches Angebot sind nun konkret geworden und benötigen ein weiteres Platzangebot. Das quantitative Wachstum bringt auch die Anforderung zur Weiterentwicklung des Personals mit sich, weshalb die Errichtung eines entsprechenden Schulungsraums für die Mitarbeiter notwendig wird. Der sich derzeit im Erdgeschoss befindliche Seminarraum wurde zwischen umfunktioniert und kann somit nicht mehr als Schulungsraum genutzt werden. Neue gesetzliche Regelungen müssen jedoch trotzdem an die Mitarbeiter vermittelt werden, was einen größeren Schulungsraum unabdingbar macht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan, „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03/15 setzt für das Plangebiet derzeit ein Sondergebiet „Medizin/Gesundheit“ fest. Die Art der baulichen Nutzung sowie die grundsätzlichen Hauptfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03/15 bleiben bei der Bebauungsplanänderung unverändert. Der bisherige Bebauungsplan verfolgte ursprünglich bereits die Zielstellung, am Eingangsbereich die Nutzung eines Hospizes zu platzieren.

Die wesentlichen Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Änderung von drei auf vier Vollgeschosse
- ein fünftes Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet
- Anpassung der maximalen Gebäudehöhe

Aufgrund der sich abzeichnenden Herausforderungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hospizangebots wurde gemeinsam mit dem Betreiber eine Standortanalyse und Variantenuntersuchung durchgeführt. Wegen der vorhandenen Synergien (medizinnahe Nutzungen, Quartiersmanagement), der Etablierung des Hospizes am Standort selbst, sowie der festgesetzten Art der Nutzung wurde die Anmietung oder Rochaden von Räumlichkeiten im Quartier sondiert. Diese Variante musste aber aufgrund der spezifischen Anforderungen an eine Hospiznutzung (Privatheit u. ä.) verworfen werden. Im Anschluss wurden Neubauszenarien an anderer Stelle in der Stadt geprüft. Neben der Nichtverfügbarkeit von Liegenschaften und geeigneten Standorten wäre ein Herauslösen des Hospizes aus dem Bonhoeffer-Areal eine städtebauliche Schwächung des etablierten Nutzungsgefüges des Sondergebiets Medizin/Gesundheit gewesen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es deshalb, dem Hospiz am Standort eine sinnvolle Nutzungsperspektive zu eröffnen um die Umsetzung der zukünftigen Anforderungen und Bedarfe sicherstellen zu können. In der Feinabstimmung mit dem Vorhabenträger wurde in der Höhenstaffelung und Ausbildung der zusätzlichen Geschossflächen dem Geländeverlauf, der gewachsenen Struktur und der Nachbarschaft Rechnung getragen.

2 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. 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 „Flurstück 2419/8“ wird im Bereich dieses Bebauungsplans der rechtskräftige Bebauungsplan 07.03/15 aufgehoben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden: Bonhoefferstraße
Im Osten: Flurstück 2419/7
Im Süden: Flurstück 2419/1
Im Westen: Karl-Krische-Straße

4 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Bonhoefferstraße, Flurstück 2419/7, Flurstück 2419/1 und Karl-Krische-Straße“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Sonderbaufläche für Medizin/Gesundheit dargestellt. Mit der Festsetzung Sondergebiets Medizin/Gesundheit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Backnang direkt im neu entstandenen Bonhoeffer-Areal und in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum. Das Gebiet ist als flach zu bezeichnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha.

5.2 Derzeitige Nutzung

Das sich auf dem Plangebiet befindende Gebäude wird bereits als Hospiz genutzt.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie bisher, über die angrenzende Bonhoefferstraße und Karl-Krische-Straße. An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die vorhandene Bushaltestelle Gesundheitszentrum an der Weissacher Straße angebunden, welche bereits heute der Anbindung an das Gesundheitszentrum und der näheren Umgebung dient.

5.4 Natur und Landschaft

Der sich im Plangebiet befindende Baumbestand wird über Pflanzbindungen gesichert. Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet bereits zum Großteil versiegelt. Zu weiteren Versiegelungen kommt es durch die Bebauungsplanänderung nicht.

5.5 Altlasten

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

5.6 Denkmalschutz

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

5.7 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.

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan, „Benzwasen, Kusterfeld“ (07.03/15) setzt für das Flurstück 2419/8 eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss fest.

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros Orłowski aus Backnang zugrunde. Im Zuge des Umbaus und der Erweiterung des Hospizes soll das bestehende vierte Geschoss welches derzeit als Staffelgeschoss ausgebildet ist, künftig zum Vollgeschoss ausgebaut werden.

Des Weiteren soll das Gebäude um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden. Dieses deutlich zurückgesetzte fünfte Staffelgeschoss soll dabei als Schulungsraum genutzt werden. Die geplante Glasfassade reduziert dabei deutlich das Erscheinungsbild des Geschosses.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt weiterhin über die Bonhoefferstraße sowie über die Karl-Krische-Straße.

Festsetzungen zur Grünordnung, Gestaltung und Bauweise bleiben bei der Bebauungsplanänderung unverändert. Die Ausstattung bezüglich Sonnenschutzes für die Dachterrasse wird analog zur Gestaltung des Quartiersplatzes ausgeführt. Somit ist für ein stimmiges Gesamtkonzept gesorgt.

Charakteristik und Nutzungsintensität des geplanten Umbaus fügen sich auch weiterhin in die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers ein. Die Erweiterung und Teilaufstockung des Objekts sind für die Umgebungsbebauung nicht von Nachteil ebenso hat das Vorhaben in dem dargestellten Umfang keine weitergehenden Anforderungen an Klima und Umwelt. Die bereits vorhandene Dachbegrünung auf dem Bestandsgebäude wird auch nach dem Umbau wieder hergestellt und ist über die textlichen Festsetzungen gesichert.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet S0

Für die geplante Nutzung „Medizin/Gesundheit“ ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO notwendig.

Das Sondergebiet „Medizin/Gesundheit“ dient der Errichtung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Zulässig sind Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen aller Art.

Außerdem zulässig sind:

- Gesundheitsbezogene Einzelhandelseinrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen (Bistro, Café)
- Einrichtung eines Verkaufsstandes (Kiosk)
- Anlagen zur Infrastrukturver- und -entsorgung
- Verwaltungsnutzung
- Betreutes Wohnen

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 liegt unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht. Eine GRZ von 0,8 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Höhe baulicher Anlagen

Auf Grund der Topographie des Geländes und zum Schutz der Wohnbebauung in der Nachbarschaft ist es notwendig 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.

6.4 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.

6.5 Fläche für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

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

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 wird.

6.7 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 0,1m dient zur Sicherstellung einer wirksamen Bodenfunktion der Dachfläche. 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 technische Anlagen (z.B. Aufzüge) möglich. Um dem Anspruch einer hochwertigen Fassadengestaltung gerecht zu werden, soll die Fassaden- und Farbgestaltung mit der Stadt abgestimmt werden. Die Begrenzung der Anzahl von Satellitenanlagen pro Gebäude dient ebenfalls diesem Gestaltungsanspruch.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

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

Entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1,50 m hohe Stützmauern entstehen.

7 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.

8 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.

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, den 23.02.2023
Stadtplanungsamt

gez. Großmann