

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“

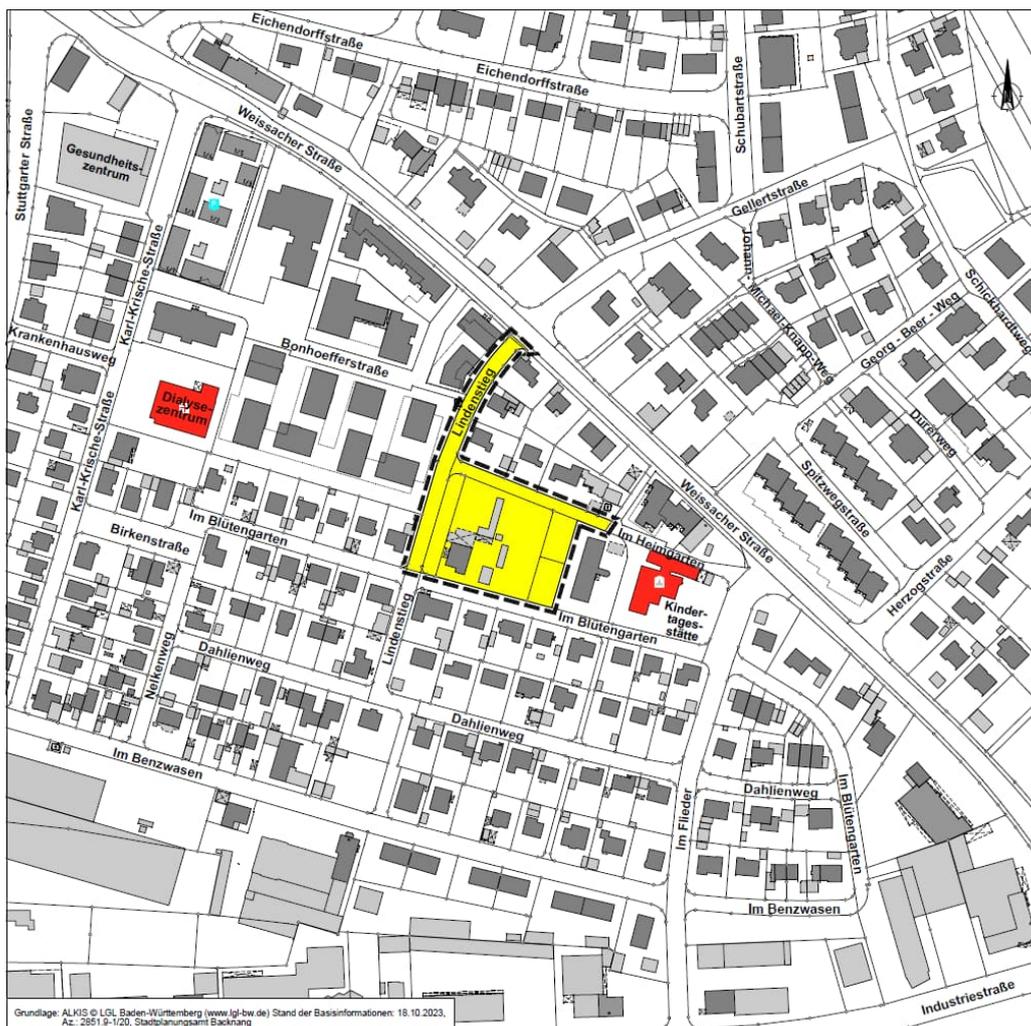
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich „Im Heimgarten, Flurstück 2420/12, 2420/11, 3706, 3705, Lindenstieg“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03, 07.03/6, 07.03/15 und 07.03/16, aufgehoben.

Planbereich 07.03/20



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“, im Bereich „Im Heimgarten, Flurstück 2420/1, Im Blütengarten, Lindenstieg“, Planbereich 07.03/20 ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen. Es ist beabsichtigt diesen Standort städtebaulich aufzuwerten und dort weitere Gebäude für überwiegend 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

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 „Im Heimgarten, Flurstück 2420/1, Im Blütengarten“, Lindenstieg“ werden die bisherigen Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03, 07.03/6, 07.03/15 und 07.03/16, aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Straße Im Heimgarten
Im Osten:	Flurstück 2420/1
Im Süden:	Straße Im Blütengarten
Im Westen:	Straße Lindenstieg

3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Im Heimgarten, Flurstück 2420/1, Im Blütengarten, Lindenstieg“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für den Gemeindebedarf dargestellt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB 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 angrenzend an das neu entstandene Bonhoeffer-Areal und in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum. Das Gelände ist flach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich bereits ein Wohngebäude mit Gartengelände. Der an das Wohngebäude angrenzende nördliche und westliche Teil wurde früher als Gärtnerei genutzt und liegt derzeit brach. Vereinzelt befinden sich noch Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei auf dem Gelände.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Straßen „Im Heimgarten“ und „Im Blütengarten“. Der Planbereich ist durch die bestehenden Bushaltestellen „Gesundheitszentrum“ an der Weissacher Straße und „Kreisberufsschulzentrum“ an der Stuttgarter Straße an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufig zumutbarer Entfernung angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Die fünf sich im Plangebiet befindenden Linden sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Naturdenkmale ausgewiesen. Diese sind entsprechend in der Planzeichnung als Naturdenkmale gekennzeichnet und mit Pflanzbindungen zusätzlich gesichert. Des Weiteren befinden sich unterschiedliche Gehölze wie Thujahecken, Tannen und andere Sträucher auf dem Gelände.

4.5 Altlasten

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

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine ausgewiesenen Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Bei den im Planbereich fünf Linden handelt es sich um Naturdenkmale im Sinne von § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

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 die von Vorhaben im Bebauungsplangebiet ausgelöste Katastrophen oder schwere Unfälle, als auch für Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebiets, die sich auf Nutzungen im Gebiet 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 Entwurf des Architekturbüros plus bauplanung aus Neckartenzlingen zugrunde.

Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine Wohnanlage mit sozialem Mehrwert vor. Neben Wohnnutzung sollen auch kleine Gewerbeeinheiten in die Bebauung integriert werden können. Das wesentliche städtebauliche Element und Merkmal sind vier Gebäude welche über einen gemeinsamen überdachten Freibereich miteinander verbunden sind. Dieser Freibereich soll sowohl als gemeinsame Erschließung wie auch als Treffpunkt sowie als Bewegungs- und Spielfläche dienen. Ermöglicht wird eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung mit flachen bzw. flach geneigten Pultdächern. Die Dächer erhalten dabei eine Dachbegrünung oder eine Solar- /Photovoltaik-Anlage.

Geplant sind ca. 12 Wohneinheiten welche Wohnraum für ca. 35-40 Personen bieten. Die Wohnungsgrößen variieren dabei von Zwei- bis Vierzimmer- Wohnungen.

Ziel des Quartiers ist es den Wohnraumbedarf pro Person möglichst gering zu halten. Dies wird auch durch die angedachten Gemeinschaftsflächen erreicht. Die Größen der Wohnungen richten sich nach den Vorschriften für die soziale Wohnbauförderung.

Für den temporären Mehrbedarf an Wohnfläche für Gäste, Projekträume oder als Rückzugsort der Bewohner, gibt es die Option sogenannte „Joker-Häuser“ auf dem Grundstück zu errichten. Diese „Joker-Häuser“ dienen lediglich der privaten Nutzung.

Jede Wohnung grenzt direkt an die überdachte Gemeinschaftsfläche an. Zusätzlich gibt es für jede Wohnung einen großzügigen Freibereich in Form von einer Gartenfläche oder einer Dachterrasse.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Straße „Im Heimgarten“ sowie über die Straße „Im Blütengarten“. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden entsprechend auf dem Grundstück nachgewiesen. Der aus vorangegangenen Projekten bekannte erweiterte Stellplatzschlüssel wird auch in diesem Quartier angewandt.

Charakteristik und Nutzungsintensität der geplanten Nutzungen fügen sich in die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers ein. Folgerichtig wird der Standort für die Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der westliche Teil als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder nicht störende Handwerksbetriebe sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen unzulässig, da sie den städtebaulichen Zielen widersprechen würden. 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 den umliegenden Wohngebieten entsprechen soll.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 darf nicht überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen, eine maximale Gebäude-, First oder Traufhöhe und zum Teil durch die Zahl der Vollgeschosse detailliert festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

5.4 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.

5.5 Fläche für Stellplätze und Carports

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

5.6 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. Die Freiraumgestaltung orientiert sich dabei am bestehenden Geburtshaus, welches bereits einen hohen Anspruch an die Freianlagen und die privaten Grünflächen aufweist.

5.7 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 0,1 m dient zur Sicherstellung einer wirksamen Bodenfunktion der Dachfläche. Die Vorschrift zum Abschluss von Dachaufbauten dient zur Gewährleistung der Dachbegrünung und zur Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe. Eine Abweichung ist nur für Solar- /Photovoltaik-Anlagen 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 0,50 m hohe Stützmauern entstehen.

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. Trotz einem nicht erforderlichen Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbelange betrachtet und in einem Bericht zusammengestellt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

Die für das Plangebiet durchgeführte Artenschutzprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Bei den avifaunistischen Untersuchungen wurden hauptsächlich störungsunempfindliche und häufige Arten festgestellt, wobei im Plangebiet nur wenige Brutreviere auftraten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dieser und der streng geschützten Arten bzw. solcher mit Gefährdungsstatus lassen sich im Bereich des Plangebiets über Vermeidungsmaßnahmen ausschließen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Untersuchungen notwendig. Reptilien wurden innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Flächen nicht nachgewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für diese Artengruppe auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

7 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.

8 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 11.01.2024/ 05.09.2024
Stadtplanungsamt

gez. Großmann