

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Maubach, Waldrems

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „HÄLDE“

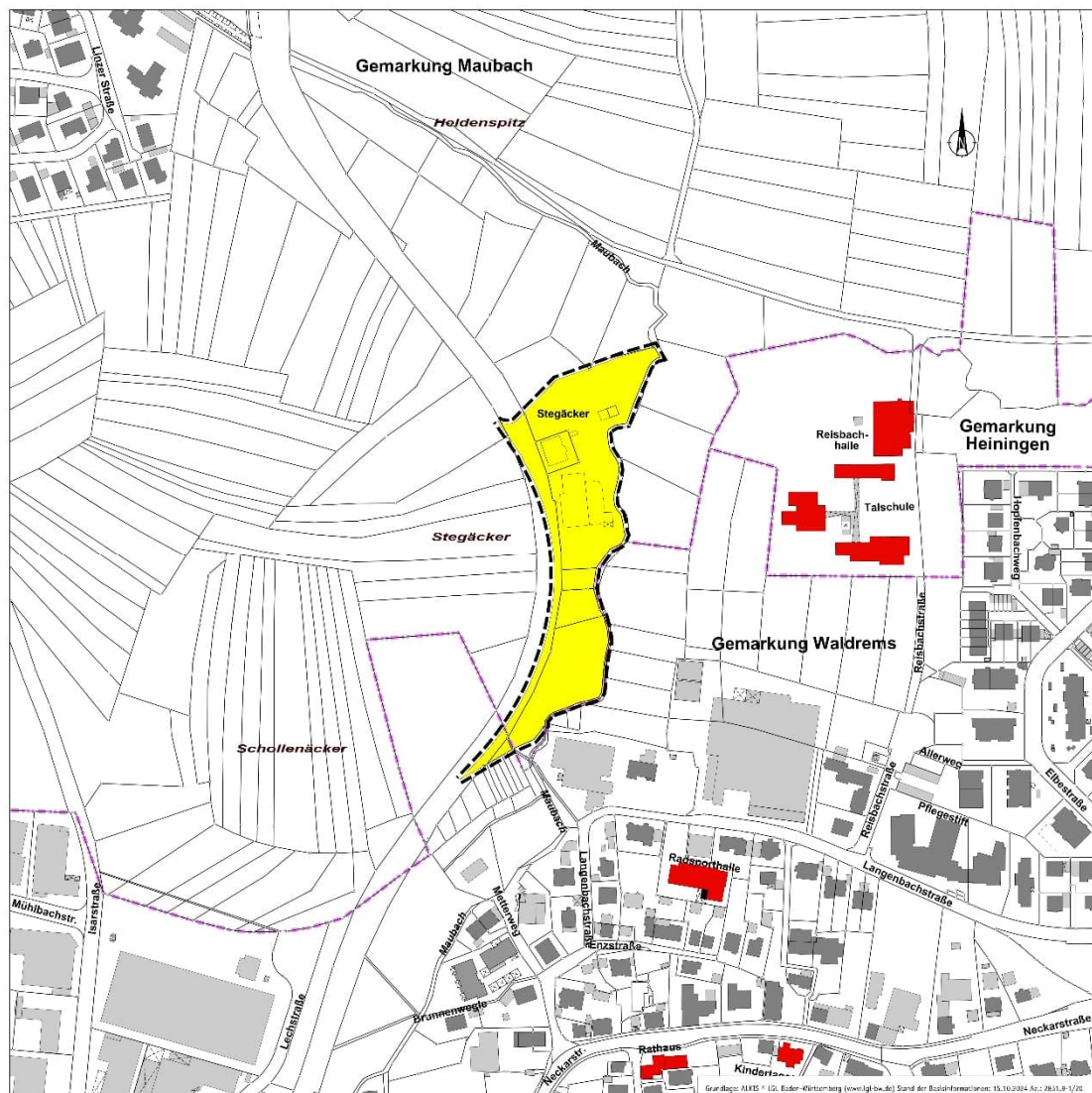
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Vorentwurf –

Neufestsetzung im Bereich „neue Kreisstraße (B 14 alt), neue B 14, Bachlauf des Maubachs“;
(Altes Schulhaus Maubach)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 09.13 aufgehoben.

Planbereich 09.13/2



1 Anlass und Ziel der Planung

Die Christliche Gemeinde Maubach e.V. ist eine Kirchengemeinde, mit Sitz in Maubach direkt an der Bundesstraße 14 (B 14) gelegen. Ihre Wurzeln reichen bis in die 1957er Jahre zurück, als sich Glaubensbrüder aus Norwegen bei einer Allianzkonferenz in Leonberg trafen und Hauskreise in Maubach entstanden. Im Laufe der Jahre wuchs die Gemeinschaft durch regelmäßige Kindergottesdienste (seit 1961) und vielfältige Jugendarbeit. 1965 wurde das „Alte Schulhaus“ von Friedrich Holzwarth als Schuhgeschäft gekauft. Ab diesem Zeitpunkt fanden in den Räumlichkeiten des Schuhgeschäfts Gottesdienste statt. Durch die Gründung des Vereins und den Erwerb des Gebäudes „Altes Schulhaus“ durch den Verein im Jahr 1984 sowie dem anschließenden Neubau 1990 mit einem großen Saal für Gottesdienste, Jugend- und Sportaktivitäten, hat sich die Gemeinde zu einer zukunftsorientierten Gemeinschaft entwickelt, die heute rund 350 Mitglieder zählt.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig an der B 14. Im rückwärtigen Grundstücksbereich grenzt das Gelände an den Bachlauf des Maubachs mit seinem hochwertigen Grünbestand an.

Der Bestandsbau mit seinen Anbauten aus den verschiedenen Jahren, erfüllt baulich und funktional nicht mehr die Anforderungen einer modernen Kirchengemeinschaft. Die Räume sind teilweise veraltet, die bisherigen Flächen reichen nicht mehr aus, um Gottesdienste, Bildungsangebote und die Jugendarbeit angemessen zu gestalten. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Neubautrasse der B 14 an das Grundstück heranrückt und ein Ausdehnen nach Norden verhindert.

Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde befindet sich seit Jahren auf der Suche nach einer Alternativfläche. Verschiedene Entwicklungsoptionen – zuletzt im Süden der Backnanger Kernstadt – konnten aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Folgerichtig entstand die Überlegung einer städtebaulichen Perspektive am bisherigen Standort.

Die DCG möchte den Bestandsstandort so weiterentwickeln, dass zentrale Gemeindefunktionen dort abgebildet, seine Nutzungsqualität erhöht und der wachsenden Mitgliederzahl gerecht werden können.

Durch den Ausbau und die Neutrassierung der Bundesstraße 14 (B 14) kann der bisherige Parkplatz, nördlich des Bestandsgebäudes temporär nicht genutzt werden. Langfristig fallen durch den Ausbau Stellplätze weg. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt kann, auf den südlich angrenzenden Flächen während der Bauzeit der B 14 ein temporärer Stellplatz geschaffen werden. Dieser soll nun, im Rahmen des Bebauungsplans, gesichert und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

Für das Grundstück der Christlichen Gemeinde Maubach gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Da eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich nur im Rahmen eines Bebauungsplans erfolgen kann, dient der Planungsprozess der Sicherstellung einer geordneten, rechtskonformen und nachhaltigen Nutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung aller öffentlichen und ökologischen Belange.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht die Ausweisung eines Sondergebiets „Kirche und Gemeindezentrum“ vor.

Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die kirchliche Nutzung des Bestandes, des Neubaus und die Erschließung inklusive Parkierung sicherstellen sowie eine städtebaulich verträgliche Gestaltung in Einklang mit der Umgebung ermöglichen. Er schafft eine verbindliche Grundlage für Bau-, Nutzungs- und Parkplatzregelungen und erleichtert eine nachhaltige Weiterentwicklung der Kirchengemeinde im

Kontext der örtlichen Infrastruktur. Im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens werden die gestalterischen- und funktionalen Ziele, insbesondere die architektonische Qualität, über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

2 Rechtskräftiger Bebauungsplan und Bebauungsplanverfahren

Im Bereich der DCG (Deutsche Christen Gemeinde) e.V. Maubach gibt es aktuell keinen Bebauungsplan. Im südöstlichen Grundstücksbereich gilt entlang des Maubachs der Baubauungsplan „Hälde“, PB 09.13, der für diesen Bereich Grünfläche bzw. Pflanzgebote festsetzt.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hälde “ (Planbereich 09.13/2) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 09.13 aufgehoben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Neutrassierung Bundesstraße 14

Im Osten und Süden: Bauchlauf des Maubach

Im Westen: neue Kreisstraße (B 14 alt)

4 Einordnung in die übergeordneten Planungen

4.1 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 Gebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Gemeinbedarfsfläche kirchliche Einrichtung und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Kirche und Gemeindezentrum“ ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert, um somit dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche kirchliche Einrichtung und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Maubach direkt an der Bundesstraße 14 und dem Bachlauf des Maubachs.

Die Topographie des Gebietes ist relativ eben. In Nord-Süd-Richtung fällt das Grundstück um ca. 1,5 m – 2,0 m. In West-Ost-Richtung fällt das Gelände zum Bach hin etwas stärker ab. Von der heutigen Straßenbegrenzung aufs Grundstück beträgt die Höhendifferenz ca. 1,6 m – 2,1 m und fällt dann nochmals um ca. 3,0 m zum Bach hin ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.

5.2 Derzeitige Nutzung und Bestand

Das Plangebiet wird von der DCG Maubach e.V. als kirchliche Einrichtung für Gottesdienste und Jugendarbeit genutzt. Nördlich des Gebäudebestandes befindet sich der Parkplatz (teilweise innerhalb des Schutzstreifens zur 220kV Freileitung).

5.3 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt aktuell über die Bundesstraße 14. Nach dem Ausbau der B 14 und der damit verbundenen Verlegung, erfolgt die Erschließung über die neue Kreisstraße (B 14 alt).

An den ÖPNV ist das Gebiet schlecht angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Neckarstraße/Rathaus in Waldrems (ca. 850 m Entfernung).

5.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits durch die Gebäude der DCG und den Parkplatz im nördlichen Grundstücksbereich baulich vorgeprägt und somit stark versiegelt. Entlang des Maubachs sind die Gehölze als Biotop geschützt. Südlich der Bestandsgebäude finden sich Wiesenflächen.

Im Umfeld des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gem. der Hochwassergefahrenkarte (vom 07.08.2029) zum Großteil außerhalb der Überflutungslinie des Maubachs bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀). Nur entlang des Bachs, innerhalb des Gewässerrandstreifens, befindet sich die HQ₁₀₀-Linie im Plangebiet.

Die Neubebauung liegt außerhalb des Gewässerrandstreifens und des abflusswirksamen Bereichs des Maubachs. Die geplante Baumaßnahme stellt somit kein relevantes Abflusshindernis dar.

5.6 Altlasten

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (künstlicher Erhöhungen, Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände mit umweltgefährdenden Stoffen) entstanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hälde“ befindet sich eine Fläche auf Flst. Nr. 446/1, die als A-Fall gekennzeichnet ist. Ein A-Fall („Ausgeschieden“) bezeichnet eine Fläche, auf der nach Untersuchungen festgestellt wurde, dass keine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorliegt. Von dieser Fläche gehen keine schädlichen Bodenveränderungen aus und somit keine Maßnahmen erforderlich sind. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

5.7 Denkmalschutz

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

5.8 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen.

Aufgrund der nach dem Bebauungsplan „Hälde“ zulässigen Nutzung besteht keine 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. Demnach sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros Stammeler Architekten aus Schorndorf zugrunde. Das vorgelegte Konzept wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entwickelt.

Das „Alte Schulhaus“ ist aus städtebaulicher Sicht ein städtebaulich und stadtgeschichtlich bedeutsames Gebäude, dass zwingend erhalten werden soll.

Der Entwurf des Neubaus leitet sich deshalb in überzeugender Weise aus der Stellung und dem Charakter des alten Schulhauses ab. Die bestehenden Nebengebäude wie der Gemeindesaal, die Sporthalle und die beiden Schuppen, werden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

An das alte Schulhaus wird in südlicher Richtung ein neues – gegenüber der bestehenden Veranstaltungshalle zurückgesetztes – Bauvolumen gestellt. Dieses Volumen schließt als Dreiergiebel an das alte Schulhaus an und nimmt in seiner Fassadensprache Elemente des ländlichen Bauens auf (z.B. Klinkerfassade, Gebäudeproportion und Giebelgliederung in Anlehnung an die traditionelle Scheunenarchitektur). Insgesamt handelt es sich um ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Konzept.

Der nördliche Stellplatz verkleinert sich durch die Neutrassierung der B 14, so dass dieser Parkplatz neu organisiert werden muss. Auf den südlich angrenzenden bisherigen Wiesenflächen soll durch Flächentausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und Erwerb von privatem Grundstückseigentümer durch die DCG ein zusätzlicher Parkplatz entstehen. Dieser nimmt die wegfallenden Stellplätze und den zusätzlichen bzw. künftigen Bedarf auf. Mit der Straßenbauverwaltung fanden über Lage sowie Zu- und Abfahrtssituation bereits Abstimmungen statt.

Das „Alte Schulhaus“ wird grundlegend saniert und energetisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Teilweise werden die Keller des bisherigen Gemeindesaals erhalten und darüber der Neubau erstellt.

Unter einem großen, sog. „Biodiversitätsdach“ entsteht ein Foyer, dass das „Alte Schulhaus“ mit dem Neubau des Gemeindesaals, den Seminarräumen, der Sporthalle und dem Freibereich verbindet. Die Planung ist so in das Grundstück eingepasst, dass der hochwertige Grünbestand, die Biotope entlang des Maubachs geschützt und der Gewässerrandstreifen und Hochwasserschutz eingehalten und gewährleistet sind.

Das bisherige Gebäudeensemble unterschreitet den Anbauabstand zur heutigen B 14. Durch den Neubau der Bundesstraße wird die bisherige B 14 zu einer Kreisstraße heruntergestuft, so dass

sich der gesetzlich geforderte Anbauabstand verringert. Im Unterschied zu heute wird die Kreisstraße nach Planung des Regierungspräsidiums Stuttgart nach Westen vom bestehenden Gebäudebestand abgerückt, so dass sich der bisherige Abstand zum Gebäude vergrößert.

Dennoch kann der gesetzliche Anbauabstand von 15 m nicht eingehalten werden. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann der Anbauabstand, da es sich beim „Alten Schulhaus“ um ein Bestandsgebäude handelt, bei dem mit Zustimmung vom Regierungspräsidium schon bei der ursprünglichen Genehmigung und Erweiterung 1989 der Anbauabstand unterschritten wurde, mitgetragen werden. Voraussetzung ist, dass die bestehende Gebäudeflucht eingehalten wird. Dieser Anforderung entspricht der aktuelle Planungsstand.

Freiraumkonzept

Für die Einbindung in den Landschaftsraum wird parallel ein Grünordnungsplan erstellt, welcher sicherstellt, dass wertige Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Entsprechend den Vorgaben des Landratsamt Rem-Murr-Kreis wird entlang des Maubachs ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser.

Mit dem Landratsamt wurde die Planung abgestimmt. Der Teil der Sporthalle, der in den Luftraum des Gewässerrandstreifens eingreift, muss die gesetzlichen Vorgaben einhalten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens befindet sich das bachbegleitende, besonders geschützte Biotop. Dieses Biotop ist vor einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung zu schützen. In wie weit die heranrückende Planung eine Beeinträchtigung darstellt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO

Das Sondergebiet „Kirche und Gemeindezentrum“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer kirchlichen Einrichtung mit den dafür erforderlichen Anlagen und Freiflächen. Erforderlich sind:

- Gebets- und Versammlungsstätte
- Seminarräume, Aufenthaltsbereiche, Jugendräume
- Sporthalle
- Parkplatzflächen
- Grün- und Freibereiche

Eine Konkretisierung der Nutzungsart findet im nächsten Verfahrensschritt statt.

Ebenso wird im nächsten Verfahrensschritt das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. festgesetzt.

6.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

Denkmalschutz Bodenfunde

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodenfunde bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich der Stadt Backnang oder dem Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Leitungen - 220kV-Freileitung

Von der in der Planzeichnung gekennzeichneten 220 kV-Freileitung ist ein Mindestabstand beiderseits von 30 m einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig. Da der Parkplatz bisher auch schon teilweise innerhalb des Schutzstreifens lag, wird davon ausgegangen, dass dies auch künftig möglich ist.

Des Weiteren verläuft über den südlichen Grundstücksbereich eine Strom-Versorgungsleitung. Zwei Masten stehen auf dem geplanten Parkplatz, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Bei der weiteren Planung sind die Masten zu berücksichtigen.

Wasserleitung

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Wasserleitung der Stadtwerke Backnang. Dabei handelt es sich um den Hausanschluss des „Alten Schulhauses“ bzw. der beiden Bestandsgebäude. Eine Überbauung der Leitung ist nicht zulässig, zudem sind von der Leitung Abstände (je 1,5 m von der Leitungsachse) einzuhalten.

Durch die Planung würde die Wasserleitung unzulässigerweise überbaut. Eine Verlegung der Wasserleitung ist, bei Kostenübernahme durch den Verursacher, möglich.

7 Natur- und Umweltschutz

7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Für das Plangebiet wurde bisher nur eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.2 Belange des Artenschutzes

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Büro roosplan für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (vgl. Bericht SaP vom 24.01.2025)

Als Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Der Maubach ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) als besonders geschütztes Biotop festgelegt („Maubach N BK-Waldrems bis Mündung Reisbach“: Biotop-Nr. 170221194638). Die Übernahme der Abgrenzung basiert auf den Listen und Karten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

Durch die Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in das Biotop aus, eine indirekte Beeinträchtigung wegen der Nähe ist möglich und im weiteren Verfahren zu prüfen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, sind verboten.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich von hochwertigen Böden wodurch mit Eingriffen in das Schutzgut Boden in Form von Versiegelung auszugehen ist. Die damit verbundenen Eingriffe werden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren ermittelt. Die

erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden definiert und in den Bebauungsplan übernommen.

8 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich von Straßenverkehrslärm (Kreisstraße (B 14 alt) und B 14 neu). Das Plangebiet ist damit durch Verkehrslärm vorbelastet.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob aufgrund der angestrebten Nutzung eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

G e f e r t i g t : Backnang, den 20.11.2025
Stadtplanungsamt

gez. Großmann