

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

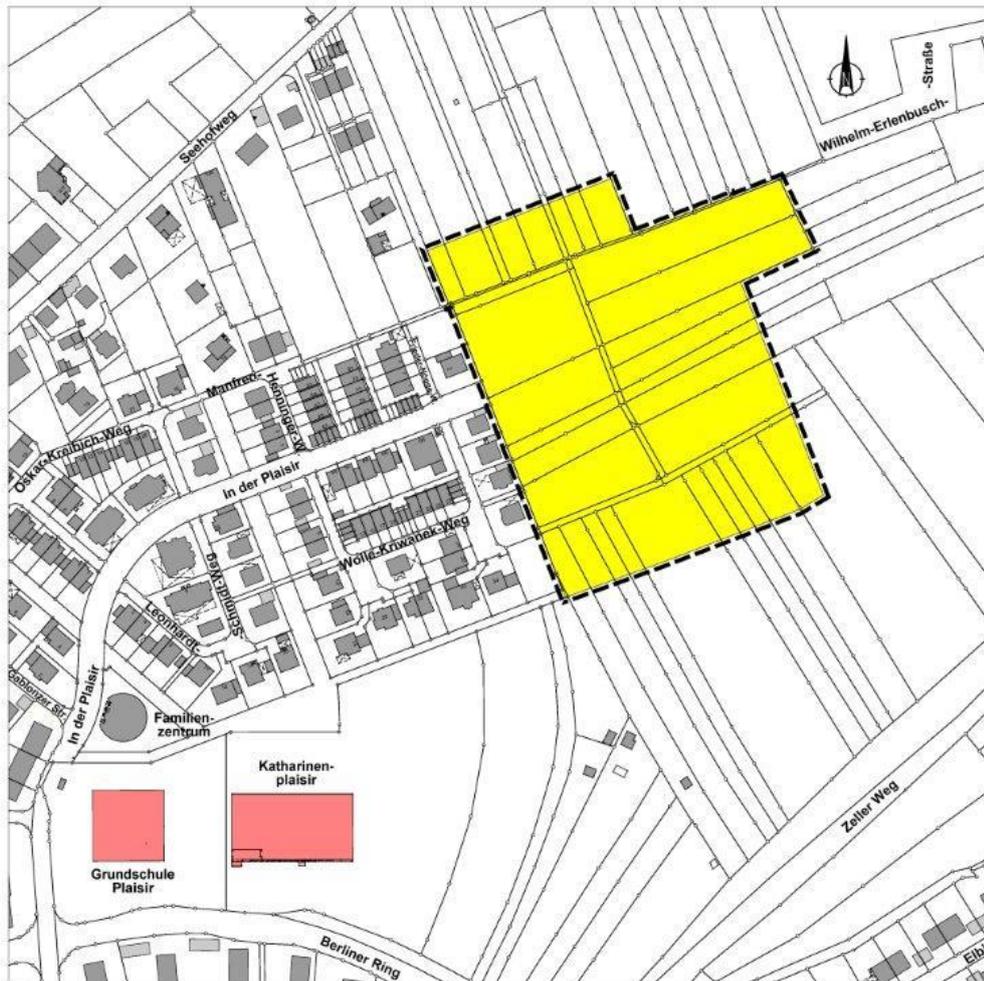
ZUM BEBAUUNGSPLAN „GRÜNPLATZ, ZELLER WEG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich „In der Plaisir, Wolle-Kriwanek-Weg 42-48 und Flst. Nr. 3585/30, Flst.Nr. 3580/28, 3417, 3413/1 u. /2, 3412/1 u. /2, 3408, 3407, 3406/1 u. /2, 3405, 3402, 3584 u./3, 3586, 3587, 3589-3592, 3593/1, 3560/1, 3565/1 u. /2, 3564, 3563, 3562/5, 3561, 3560, 3559/2 u. /4, 3554 – 3557 und 3551, Frieder-Nögge-Weg 2 und Flst. Nr. 3573/19 und 3573/24 “

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Planbereich 04.21/3



1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst den zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets Katharinenplaisir. Für das Gesamtgebiet existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2005. Durch die derzeitige städtebauliche Entwicklung, durch die vor allem im Bereich der Kernstadt durch Nachverdichtung und Aktivierung von Gewerbebrachen eine große Anzahl von Wohnungen im Geschosswohnungsbau geschaffen wurde, ist es nun möglich, im Bereich der Katharinenplaisir den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung stärker auf den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zu legen. Dadurch soll vor allem die große Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Bereich der Kernstadt abgedeckt werden. Bedingt durch die Lage am Stadtrand mit guter Anbindung an Kindertagesstätten und Schulen, in unmittelbarer Lage zum Naherholungsgebiet Plattenwald ist dieses Gebiet hervorragend geeignet für Familien. Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bildet einen guten Übergang zwischen dichter bebautem Siedlungsgebiet und freier Landschaft.

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 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.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan 04.21 aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die an den 1. Bauabschnitt angrenzenden Freiflächen der sogenannten Katharinenplaisir, welche bereits im ursprünglichen Plan von 2005 enthalten waren.

3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Kernstadt. In der Mitte des Plangebiets verläuft ein kleiner Höhenrücken, von dem das Gelände sowohl nach Norden als auch nach Süden hin abfällt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist derzeit noch unbebautes Grünland oder landwirtschaftliche Fläche.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße in der Plaisir. Die gesamte Anbindung basiert auf dem ursprünglichen **Gesamtkonzept für den Bereich „Katharinenplaisir“**.

Der Planbereich ist durch die bestehende Bushaltestelle am Berliner Ring unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.4 Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist derzeit noch unbebautes Grünland oder landwirtschaftliche Fläche. Die Freiflächen der Katharinenplaisir stellen den Übergang zwischen Siedlungsgebiet und den Naherholungsflächen des Plattenwalds dar.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst den 2. Bauabschnitt des Wohngebiets Katharinenplaisir.

Der bisherige Bebauungsplan von 2005, der auf dem städtebaulichen Konzept von ARP basierte, wurde überarbeitet. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Einfamilien- oder Doppelhäusern in städtischer Lage wurde die bisherige Mischung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern aufgegeben und in der jetzigen Konzeption der Schwerpunkt auf Einzel- und Doppelhäuser gelegt. Der Bedarf an Geschosswohnungsbau wird derzeit auf mehreren innerstädtischen Entwicklungsflächen abgedeckt.

Gerade durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu Schulen und Kindertagesstätten eignet sich der Standort Katharinenplaisir besonders für junge Familien. Dies hat sich schon im ersten Bauabschnitt gezeigt.

Darüber hinaus wird durch die die aufgelockerte Bebauung ein guter Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der überwiegende Teil als **„Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung (Ansiedlung von hochwertigem Wohnen) 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 für das allgemeine Wohngebiet entspricht den Obergrenzen 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 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

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.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen und eine maximale Traufhöhe festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet wird die dem Standort angemessene Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern in der Planzeichnung festgesetzt. Hausgruppen werden ausgeschlossen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung von einem Gebiet mit lockerer Einzel- und Doppelhaus-Bebauung entgegenstehen. Die etwas großzügigere Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B. die Südausrichtung zu optimieren oder Verschattungswirkungen durch die Nachbarbebauung zu mildern.

Die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, den Zusammenhang der Grünanlagen nicht durch bauliche Anlagen zu durchschneiden.

Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu den zulässigen Werten nach § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

5.4 Entwässerung

Da die Entwässerung des Gebiets an die Höhenlage der vorhandenen Kanäle angepasst werden muss, ist es möglich, dass bei den nördlich der Wendeanlage liegenden Grundstücken für die Entwässerung der Untergeschosse eine Hebeanlage notwendig wird.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung des Leitungsrechts dient der Sicherung der Entwässerung. Gleichzeitig wird klargestellt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

5.6 Begrünung

Private Grün- und Freiflächen

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 Anpflanzung der Obstbaumwiese dient der Erfüllung von noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen aus dem ursprünglichen B-Plan „Grünplatz, Zeller Weg“ von 2005.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient der Verbesserung des Kleinklimas und dadurch kann das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die Regelungen zu Geländeänderungen und Stützmauern soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z.B. für Terrassen o.ä. 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

Der Ausschluss von Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus dem Gebietscharakter ab und dient dem Gestaltungsanspruch für diesen Wohnstandort.

6 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 und auch keine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen ist.

7 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchungen durch die Gruppe für ökologische Gutachten GÖG (23.02.2015) durchgeführt. Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Sport- **und Wohnstandort Katharinenplaisir „Grünplatz, Zeller Weg“ (2. Bauabschnitt)** wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel und Reptilien) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Vermeidungsmaßnahme und CEF-Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich im Falle der Brutvögel und Fledermäuse, um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf November bis Februar zur Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Zudem wird für die Vogelgilde der Höhlenbrüter eine CEF-Maßnahme zum vorgezogenen funktionellen Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG) notwendig, wonach Nistkästen anzubringen sind.

Die Zauneidechsen sind dem Eingriffsgebiet zu vergrämen und durch die Aufstellung eines Reptilienzauns an der Wiederbesiedlung zu hindern. Vor Beginn der Vergrämung sind südlich des Geltungsbereichs auf Flächen der Stadt Backnang Reisig- und Steinhäufen mit Sandlinsen anzulegen. Die Tötung von Individuen dieser Art kann dadurch nach § 44 (1) 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit vermieden werden. Zudem wird eine vorgezogene Optimierung der neuen Habitatfläche für die Zauneidechse durchgeführt, um die Erfüllung des Verbotstatbestands nach § 44 (1) 3 BNatSchG auszuschließen.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten Ausführung der Maßnahme erfolgt eine ökologische Baubegleitung. Alle Maßnahmen sind rechtlich zu sichern und durch ein Risikomanagement zu begleiten. Die geforderten Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen werden in enger Absprache mit dem Landratsamt umgesetzt.

Die geforderte Bauzeitenbeschränkung wurde in die Festsetzungen übernommen.

8 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickelt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingelei-

tet 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 kann durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gesichert werden.

10 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca. 2,72 ha	100,0%
Allgemeine Wohngebiete WA	ca. 1,87 ha	69 %
Nettobauflächen	ca. 1,87 ha	69 %
Verkehrsflächen	ca. 0,57 ha	20,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,12 ha	4,4 %
Flächen für Natur und Landschaft	ca. 0,14 ha	5,1 %
Wasserfläche	ca. 0,01 ha	0,3 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 0,01 ha	0,3 %
Öffentliche Flächen	ca. 0,85 ha	31 %

G e f e r t i g t : Backnang, den 07.10.2015
Stadtplanungsamt

gez. Setzer