

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „RICHARD-WAGNER-STRASSE, SCHÖNTALER STRASSE“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

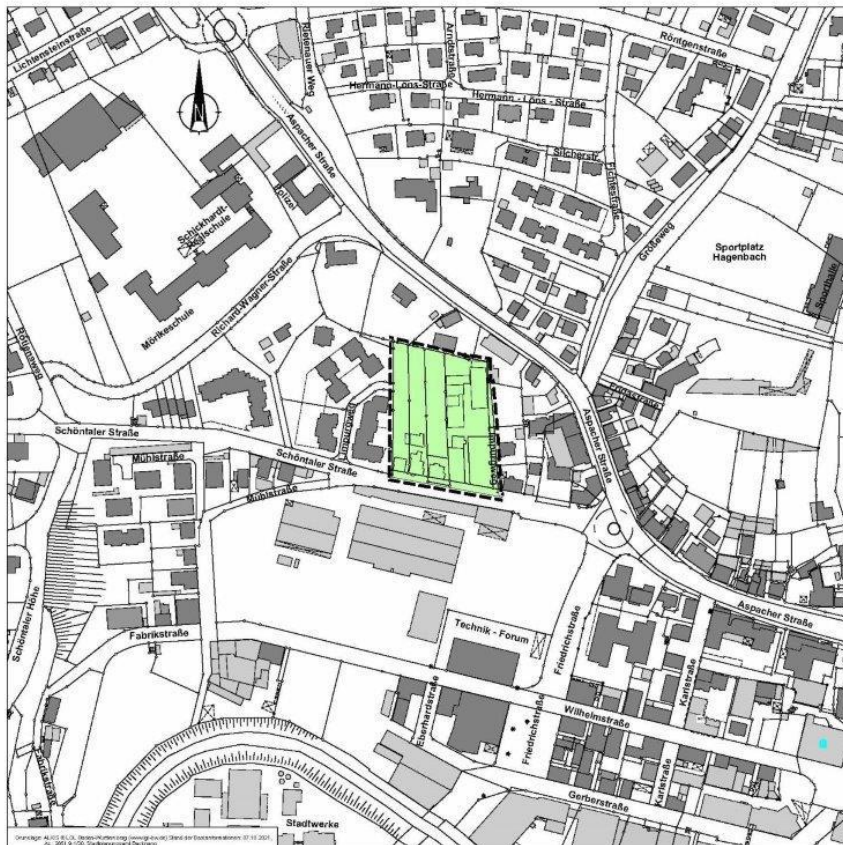
Neufestsetzung im Bereich „Schöntaler Straße Flst. Nr. 1385 (teilweise), Flst. Nr. 1421, 1422, 1423, 1428, 1429, 1430, 1433, 1435, Limpurgweg Flst. Nr. 1424“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Richard-Wagner-Straße, Schöntaler Straße“, Planbereich 02.09/1 aufgehoben.

Planbereich 02.09/3



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des **Bebauungsplans „Richard-Wagner-Straße, Schöntaler Straße“** im Bereich **„Schöntaler Straße Flst. Nr. 1385 (teilweise), Flst. Nr. 1421, 1422, 1423, 1428, 1429, 1430, 1433, 1435, Limpurgweg Flst. Nr. 1424“** 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 **„Richard-Wagner-Straße, Schöntaler Straße“** (Planbereich 02.09/3) 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 **„Schöntaler Straße Flst. Nr. 1385 (teilweise), Flst. Nr. 1421, 1422, 1423, 1428, 1429, 1430, 1433, 1435, Limpurgweg Flst. Nr. 1424“** wird für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Planbereich 02.09/1 aufgehoben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden: Flurstück 1402 und 1405/1
Im Osten: Flurstück 1405/2, 1417, 1419 und 1420
Im Süden: Schöntaler Straße
Im Westen: Flurstück 1396/12, 1396/11, 1396/9 und 1396/13

3 Einordnung in die übergeordneten Planungen

3.1 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 Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Flurstück 1402, 1405/1, Flurstück 1405/2, 1417, 1419, 1420, Schöntaler Straße, Flurstück 1396/12, 1396/9 und 1396/12“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als Mischbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Lage von Backnang und liegt nördlich der Murr. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung. Das Plangebiet steigt von Nord nach Süd um ca. 3,5 m an. In südwestlicher Lage des Plangebiets befindet sich die Mörikeschule.

4.2 Derzeitige Nutzung

Im südlichen Bereich wird das Gebiet bereits als Wohnbaufläche genutzt. Der nördliche 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 Schöntaler Straße. Das Plangebiet ist durch die Umlegung der vorhandene Bushaltestelle Schöntaler Straße direkt an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich zukünftig direkt am Quartierseingang.

4.4 Natur und Landschaft

Direkt an der Schöntaler Straße im Süden befinden sich drei bestehende Wohngebäude. Das Plangebiet wird überwiegend von einer extensiv genutzten Gras-Krautflur dominiert. Anfang 2021 wurde das Plangebiet bereits zu Teilen gerodet. Die Rodung fand unter Einhalt eines zuvor erstellten Gutachtens statt. Im Norden befindet sich eine aus Beton errichtete Stützmauer zur Absicherung des Nachbargeländes. In zentraler Lage des Gebiets steht eine alte erhaltenswerte Linde, welche durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert ist.

4.5 Altlasten

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

4.6 Denkmalschutz

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

4.7 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 „Richard-Wagner-Straße, Schöntaler Straße“ **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. Demnach sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

4.8 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt Entwurf des Büros ARP aus Stuttgart zugrunde, welcher die Vorzugsvariante aus einem Werkstattverfahren mit unterschiedlichen Planungsbüros war. Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Bebauungsstruktur vor. Wesentliches Element sind fünf Gebäudezeilen welche in ihrer Stellung einen Wohnhof mit öffentlichem Charakter für das Quartier ausbilden. Die Fassaden der Gebäude erhalten unterschiedliche Holz- und Klinkerverkleidungen.

Ermöglicht wird eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung mit unterschiedlich geneigten Satteldächern. Die Satteldächer erhalten eine Dachbegrünung oder eine Solar- /Photovoltaik-Anlage.

Die bestehende Linde in zentraler Lage wird dabei in das Gesamtkonzept eingebunden. Unterschiedliche Elemente in den Freianlagen bieten verschiedene Qualitäten. Es gibt sowohl Bereiche zum ruhigen verweilen als auch Bereiche mit unterschiedlichen Spielangeboten für Kinder. Die fußläufige Durchwegung des Areals wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Der ruhende Verkehr ist vollständig in einer zentralen Tiefgarage mit ca. 88 PKW Stellplätzen untergebracht. Lediglich 8 Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch.

Durch die Neubebauung entstehen ca. 70 neue Wohneinheiten. Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zum öffentlich geförderten Wohnungsbau werden dabei bis zu 30 % der neu entstehenden Geschossfläche als geförderter Wohnraum ausgewiesen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.9 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 nur ausnahmsweise zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, 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.

(A 1.1)

Nebenanlagen

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

4.10 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).

Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht (A 2.1). Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 ist für die aufgehenden Bauten bindend.

Eine weitere Überschreitung der GRZ kann nur für die Errichtung von Tiefgaragen und auch nur, wenn diese erdüberdeckt sind, in Anspruch genommen werden.

Geschossflächenzahl GFZ

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe und Gebäudehöhe ist die Kubatur ausreichend definiert, so dass auf die Festsetzung der GFZ verzichtet werden kann. Dennoch sieht § 17 BauNVO eine Obergrenze von 1,2 als Orientierungswert vor. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Überschreitung dieses Orientierungswertes bis zu einer GFZ von 1,6 vertretbar. Da überwiegend Stellplätze im Untergeschoss untergebracht sind, die aus städtebaulicher Sicht unkritisch sind, wird hierfür die Festsetzung (A 2.1) zur Nichtberücksichtigung von Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl eingeführt.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan und dem städtebaulichen Entwurf werden III bis IV Vollgeschosse festgesetzt (A 2.2). Diese Geschossigkeit lässt sich auch aus der Umgebungsbebauung ableiten, in der sich auch drei bis viergeschossig Gebäude mit Satteldach befinden. Somit fügen sich die neuen Gebäude bezüglich Höhe und Grundstücksausnutzung in die Umgebung ein.

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 über NN in der Planzeichnung festgesetzt (A 2.3).

4.11 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).

Abstandsflächen

Eine Unterschreitung der Abstandsfläche zwischen den Gebäuden A und Gebäude B kann zugelassen werden da die Stellung der Gebäude weiterhin eine ausreichende Belichtung zulässt. Die städtebauliche Konzeption als Grundlage aus dem Werkstattverfahren in sich stimmig ist, sowie der Entwurf insgesamt eine ausgewogene städtebauliche Dichte mit sich bringt (A3.4).

4.12 Flächen für Garagen und Carports

Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen in Form von Tiefgaragen zulässig (A 4), die in den nicht überbauten Bereichen erdüberdeckt und begrünt sein müssen. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt von der Schöntaler Straße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt (A 5.1). Auf dem Grundstück sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

4.13 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aufgrund der Topografie und Lage des Gebiets ist eine Einleitung in ein Gewässer nicht möglich. Die Versickerung ist ebenfalls nur teilweise über die Dachflächen möglich. Um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten, ist die Errichtung von Retentionszisternen notwendig. Durch die Festsetzung (A 8) wird das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss eindeutig definiert.

4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung des Gehrechts dient zur Sicherung der Durchwegung des Quartiers und wird entsprechend zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. (A 8).

4.15 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 9.1).

Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Wohnumfeldqualität und die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan kann von einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas ausgegangen werden.

4.16 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).

Stellplatznachweis

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird gegenüber den Regelungen der Landesbauordnung gestaffelt nach ihrer Größe auf bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht (Wohnungen kleiner 80 m² = 1,0 St/WE, Wohnungen mit 80 bis 100 m² = 1,5 St/WE, Wohnungen > 100m² 2,0 St/WE).

Dies wird erforderlich, da auf der Grundlage der städtebaulichen Planung mit dem vorgesehenen hohen Anteil von großen familiengerechten Wohnungen ein über die Festlegung in der LBO hinausgehender Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist. Dieser Mehrbedarf kann nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgedeckt werden, sondern muss innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke untergebracht werden.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es allgemein, den von der baulichen Anlage ausgehenden ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Vor diesem Hintergrund ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gerechtfertigt (B 3).

Werbeanlagen

Der Ausschluss von Werbeanlagen, dient dem hohen Gestaltungsanspruch. Die Wohngebiete und Gebäude sollen nicht durch Werbung verunstaltet werden (B 4).

5 Umwelt und Naturschutz

Vom 11. bis 13.02.2021 ließ die ASPA Bauträger GmbH im Plangebiet „Schöntaler Straße 16-24“ auf den Flst.-Nr. 1421-1423, 1429, 1430, 1433 und 1435 Gehölze roden, wobei sich der Vorhabenträger nach den Vorgaben aus einem Gutachten vom Büro Scheckeler aus dem Jahr 2014/15 richtete. Nach diesem Gutachten bestanden gegen die Fällung der Bäume keine artenschutzrechtlichen Bedenken, wenn sie außerhalb der Vogelbrutsaison von Oktober bis Februar erfolgen. Daraufhin kam

es am 19.02.2021 zu einer Umweltmeldung, in der durch die Gehölzrodungen verursachte Verbots-
tatbestände nach § 44 BNatSchG angezeigt wurden. Die Fa. roosplan wurde am 08.02.2021 (noch
vor den Gehölzrodungen) durch die ASPA Bauträger GmbH für eine Kartierung artenschutzrechtlich
relevanter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) im Plangebiet beauftragt. Die Beauftragung
erfolgte aufgrund der Erweiterung des Plangebiets um die Gebäude Schöntaler Straße 22 und 24
sowie zur Untersuchung der Abbruchgebäude auf Vorkommen von geschützten Arten als Kompo-
nente für die Aufstellung des Bebauungsplans.

In der angehängten naturschutzfachlichen Stellungnahme wird auf die Vorwürfe der Umweltmeldung
unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Kartierungen 2021 und der Beweissammlung des
Melders eingegangen. Zudem werden Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich
des erfolgten Eingriffs aufgezeigt, welche die Auflagen aus dem Schreiben des Landratsamts (LRA)
Rems-Murr-Kreis vom 01.07.2021 berücksichtigen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prü-
fung erkennbar ist. (D 4).

6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro SoundPLAN ein Lärmschutzgutachten (03.02.2022)
erstellt. Durch geeignete textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die im Wohngebiet zu-
lässigen Lärmrichtwerte eingehalten werden. Dies geschieht durch die Festsetzung von Anforderun-
gen an die bauliche Ausgestaltung der Gebäude. Die Bereiche welche besondere Schallschutzmaß-
nahmen benötigen werden in der Planzeichnung dargestellt (C 5).

Das derzeit gegenüber ausgewiesene Industriegebiet soll im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme
„Backnang West“ also urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Somit ist zukünftig nicht von einer
Beeinträchtigung durch ein angrenzendes Industriegebiet auszugehen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzliche
bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

8 Kosten

Erschließungskosten entstehen durch die Bebauungsplanung nicht, da alle Grundstücke über die
bestehenden Straßen erschlossen sind. Für die gebietsinternen Wege entstehen ebenfalls keine
Kosten, da diese in Privateigentum verbleiben.

G e f e r t i g t : Backnang, 11.04.2022

Stadtplanungsamt
gez. Großmann