

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „FABRIKSTRASSE, SCHÖNTALER HÖHE“

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich „Schöntaler Höhe, Schöntaler Straße, Bebauung Mülhstraße 15 (Flst. Nr. 1393), Mülhstraße, Bebauung Mülhstraße 9 (Flst. Nr. 1388/1) und 9/1 (Flst. Nr. 1386/3) und Flst. Nr. 1386/1“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden der bisherige Bebauungsplan 02.05 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

Planbereich 02.05/1



1 Anlass und Ziel der Planung

Städtebauliche Neuordnung des Kaelble-Areals

Die ehemalige Produktionshalle der Firma Kaelble an der Mühlstraße 13, zwischenzeitlich langjähriger Sitz der Techniksammlung, steht nach dem Umzug der Sammlung in die Wilhelmstraße leer.

Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Backnang.

Unmittelbar angrenzend befindet sich das sog. „Kaelble-Areal“, das sich zwischen Schöntaler Straße, Friedrichstraße, der Murr und der Mühlstraße erstreckt. Es handelt sich um ein insgesamt rund 4 ha großes innerstädtisches Entwicklungsgebiet, das in den kommenden Jahren grundlegend neu geordnet werden soll. Hierzu hat die Stadt Backnang im Jahr 2016 die Ausweisung eines **Sanierungsgebiets im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“** beschlossen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebiets.

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Die Stadt Backnang strebt an, in den kommenden Jahren an mehreren Stellen in der Stadt, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowohl durch Neubauvorhaben als auch durch Sanierungen von Bestandsobjekten zu decken. Im Zuge umfangreicher Revitalisierungsmaßnahmen von innerstädtischen Industrie- und Gewerbebrachflächen soll ein vielfältiges Wohnraumangebot in der Stadt entstehen.

Am Standort Mühlstraße ist hierzu die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 42 Wohneinheiten durch die Städtische Wohnbau geplant.

Im angrenzenden städtebaulichen Entwicklungsgebiet „Kaelble-Areal“ ist aus Sicht der Stadt ein Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und ggf. Bildung sowie Nahversorgung sinnvoll. Auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss aus Sicht der Stadt in dem künftigen Stadtquartier Berücksichtigung finden.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Fabrikstraße, Schöntaler Höhe“ (Planbereich 02.05) setzt ein Mischgebiet fest. Im Bereich des DRK-Gebäudes gilt der Baulinienplan 02.04 und der Baugebietsplan, in dem noch ein Industriegebiet festgesetzt ist. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht den geplanten Nutzungen. Darüber hinaus gibt es nur unzureichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es ist daher sinnvoll, die diesbezüglich bestehenden Regelungen zu präzisieren, und soweit erforderlich, neue Regelungen einzuführen.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Berichtigung.

3 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.

Durch die **Neufestsetzung im Bereich „Schöntaler Höhe, Schöntaler Straße, Bebauung Mühlstraße 15 (Flst. Nr. 1393), Mühlstraße, Bebauung Mühlstraße 9 (Flst. Nr. 1388/1) und 9/1 (Flst. Nr. 1386/3) und Flst. Nr. 1386/1“** werden der bisherige Bebauungsplan „**Fabrikstraße, Schöntaler Höhe**“, **Planbereich 02.05** sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Im Anschluss an den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die in der Regel einen Monat (mindestens jedoch 30 Tage) dauert. Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, ist die Frist für die öffentliche Auslegung angemessen zu verlängern.

Gründe für eine Fristverlängerung sind in diesem Fall nicht ersichtlich, insbesondere da die Thematik der Altlasten bzw. Altlastensanierung bereits im Vorfeld des Bebauungsplans mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgestimmt wurde. Ebenso wurde im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die keine Hinweise auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet hervorgebracht hat. Somit liegen keine hinreichenden Gründe für eine Fristverlängerung vor.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6.617 m² und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Schöntaler Straße
Im Osten	Bebauung Mühlstraße 15 (Flst. Nr. 1393)
Im Süden	Mühlstraße, Bebauung Mühlstraße 9 (Flst. Nr. 1388/1) und 9/1 (Flst. Nr. 1386/3), Flst. Nr. 1386/1
Im Westen:	Schöntaler Höhe

5 Einordnung in die übergeordneten Planungen

5.1 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 für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Gebiet „westlich der Mühlstraße“ ist im geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als gemischte Baufläche dargestellt. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

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.

6 Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich westlich der Mühlstraße zwischen Schöntaler Straße und Schöntaler Höhe. Das Gebiet steigt von der Mühlstraße (247 m über NN) nach Nordwesten zur Schöntaler Höhe (257 m über NN) sehr steil an. Der Höhenunterschied beträgt im Westen zwischen 10 m und 12,5 m und im Norden zwischen 4 m und 10 m.

6.2 Derzeitige Nutzung

Seit dem Umzug des Technikmuseums in die Wilhelmstraße steht die ehemalige Kaelble-Halle leer. Das DRK-Gebäude mit Wohnhaus wurde bis zuletzt noch genutzt. Das Wohnhaus Mühlstraße 11 ist derzeit noch komplett vermietet.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mühlstraße, die ausgebaut wird. Der Planbereich ist durch die bestehende Bushaltestelle an der Schöntaler Straße (ca. 80 m) hinreichend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

6.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Struktur und gewerblich geprägten Vorgeschichte sehr stark versiegelt. Es finden sich nur sehr wenige Grünstrukturen wie Gebüsche, Fettwiesen und Ruderalfluren. Diese liegen am westlichen Rand des Plangebiets am Steilhang. Schutzgebiete gibt es innerhalb des Plangebiets keine.

6.5 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 „Fabrikstraße, Schöntaler Höhe“ befinden sich Flächen (Flst. Nr. 1387 und 1392), deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei der, auf Grund der ausgeübten Nutzung, dazu ein begründeter Verdacht besteht.** Dieser Altlastenstandort wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei dem **Altlaststandorten „Mühlstraße 13“** (Werkstatt; Flst. Nr. 1387) handelt es sich um einen sogenannten „B-Fall“. Durch die angedachte Neubebauung war eine Neubewertung der Fläche erforderlich. Um eine Abschätzung der Altlastensituation mit der hieraus resultierenden Gefährdung durchzuführen, wurde die Fa. Terraconsult beauftragt, die orientierende Erkundung auf der Grundlage der Historischen Erkundung durchzuführen.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden auch auf dem Grundstück Schöntaler Höhe 33 (Flst. Nr. 1392) Altlasten gefunden.

Ergebnis der Untersuchung war, dass Altlasten gefunden wurden, die einer Sanierung bedürfen. Die Altlastsanierung wurde von Terraconsult geplant, war zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der behördlichen Abstimmung und wird nach Genehmigung ab September 2017 umgesetzt.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Kompletter Rückbau des Geländes samt aller Gebäude, sowie des Erdtanks und des Ölabscheiders,
- Vollständige Beseitigung der MKW- und PAK-Kontaminationen,
- Auskoffnung der Bereiche Erdtank, Zapfsäule, Montagegrube und Lackkabine (Wiederverfüllung der Grubenbereiche mit schadstofffreiem Bodenmaterial).

Nach Umsetzung aller Maßnahmen ist das Gelände altlastenfrei und steht für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden auf Grund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt.

6.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine ausgewiesenen Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

6.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Es sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken zu erkennen.

Naturereignisse

Das Bauvorhaben grenzt an den Steilhang der Schöntaler Höhe an. Hier könnte es bei einem Starkregen zu Erdbeben kommen. Der Steilhang besteht zum Großteil aus massivem Fels und wird zudem durch eine Mauer abgefangen. Außerdem ist der Steilhang stark bepflanzt und wirkt somit der Erosion entgegen. Somit ist die Gefahr eines Erdbebens sehr gering.

Bei der Neubebauung entfällt die bestehende Mauer. Diese wird jedoch durch eine neue ersetzt. Somit wird durch die Bebauung die Gefährdungssituation nicht erhöht.

Eine Gefährdung durch Hochwasser besteht aufgrund der ausreichenden Entfernung zur Murr nicht.

7 Planinhalt

7.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der mit der Stadtverwaltung abgestimmte Entwurf des Büros Steinhoff/Hähnel Architekten aus Stuttgart zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Bebauungsstruktur vor. Die punktförmigen Gebäude verteilen sich gleichmäßig auf dem Gelände und reagieren auf den Geländeanstieg zur Schöntaler Höhe. Die kompakten Baukörper orientieren sich nach Süden und Westen und erhalten Sichtbeziehungen zur Backnanger Innenstadt.

Die Gebäude reagieren auf die vorhandene Topografie, daher werden unterschiedliche Vollgeschosse festgesetzt. Es entstehen Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses.

Der erforderliche Quartiersspielplatz liegt westlich der Baukörper angrenzend an den Grünbestand des Hanges.

Im Zuge der Planungen wurde festgestellt, dass das Gebäude Mühlstraße 11 in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar, daher wurde dieses Grundstück in das Neuordnungskonzept integriert.

Die Mühlstraße 11 ist wie die benachbarten Häuser Mühlstraße 5, 7 und 9 sowie des Eckgebäudes Mühlstraße 3 Teil eines städtebaulichen Ensembles, das an der genehmigten Baulinie um 1910 errichtet wurde.

Während das Eckgebäude im Erdgeschoss die Betriebsschreinerei der dort ehemals ansässigen Firma Kaelble, verbunden mit darüber liegenden Wohnungen für Betriebsangehörige, aufnahm, dienen die übrigen Gebäude Nr. 5, 7, 9 und 11 ausschließlich als Wohngebäude für Arbeiterfamilien. Zusammen mit ihren Hausgärten westlich der genannten Gebäude bilden sie eine Einheit, die neben der heimatgeschichtlichen Komponente für ihre heutigen Bewohner einen hohen sozialen Stellenwert aufweist, auch hinsichtlich ihrer Gebäudestruktur.

Um diesen Ensemble Gedanken aufzugreifen, entsteht auf dem Grundstück Mühlstraße 11 kein Flachdachgebäude, sondern ein giebelständiges Satteldachgebäude, welches städtebaulich und strukturell Bezug zu den anderen Gebäuden aufnimmt.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurfsstand sieht im Moment etwa 42 Wohneinheiten vor. Um ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer zu schaffen, sind 1- bis 5-Zimmer Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 m² und 150 m² geplant.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Mühlstraße und eine geplante Sackgasse. Die notwendigen Stellplätze werden in den vorhandenen Hang zur Schöntaler Straße geschoben, so dass sie begrünt bzw. erdüberdeckt sind. Zudem entstehen noch Außenstellplätze. Auf die Errichtung von Tiefgaragen wird aus Kostengründen verzichtet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die leerstehenden und untergenutzten Hallen abzurechen und diese mittels einer Neubebauung einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß den Zielen der Stadt Backnang wird das bisherige Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind hingegen unzulässig, da die vorhandenen Straßen verkehrserzeugende Nutzungen nicht aufnehmen können. 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 dem der umliegenden Wohngebiete entsprechen soll (A 1.1).

Nebenanlagen

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (A 2.1). Sollte es bei Ausnutzung der Festsetzungen dennoch zu Überschreitungen kommen, kann im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen befreit werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die schwierige Topographie des Geländes sowie die sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen der Nachbarbebauung führen dazu, dass auf die Höhenentwicklung ein besonderes Augenmerk gelegt werden muss. Zum einen, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude zu gewährleisten, aber auch um die städtebauliche Einbindung der neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit angemessen zu wählen. Daher ist die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung detail-

liert zu regeln. 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 (A 2.3).

7.3 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Analog zur umgebenden Bebauung, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt (A 3.1).

Baugrenzen

Bei der Ausweisung der Baugrenzen wurden die geplanten Balkone bereits berücksichtigt. Daher kann von der Überschreitungsmöglichkeit nur noch in geringfügigem Maße, für untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer) und für Terrassen Gebrauch gemacht werden.

Durch die Festsetzung (A 3.2) soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aus Kostengründen wird auf die Errichtung von Tiefgaragen verzichtet. Die notwendigen Stellplätze werden zum einen in Form von Carports, die in den Hang zur Schöntaler Straße eingeschoben werden und zum anderen mit offenen Stellplätzen nachgewiesen. Garagen sind nicht vorgesehen, könnten jedoch im Bereich der Carports eingerichtet werden. Die Lage der Carports wird aufgrund der schwierigen Topografie festgelegt. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (A 4).

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um die Befahrbarkeit des Wendehammers auch durch Lastwagen (z.B. Müllfahrzeug) zu gewährleisten, werden in der Planzeichnung von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt (A 5).

7.6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nachrichtlich und entspricht der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Frank. Der Mindestabstand zum öffentlichen Verkehrsraum soll gewährleisten, dass der Straßenraum nicht durch Aufschwenken von Türen/Toren beeinträchtigt wird (A 6).

7.7 Flächen für Abfallbeseitigung

Die bestehenden Wertstoffcontainer sollen an der Schöntaler Höhe dauerhaft verbleiben, daher wird der Standort mittels Ausweisung im Bebauungsplan gesichert (A 7).

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung eines Leitungsrechts (A 8) dient dazu, die Lage des Mischwasserkanals mit den dazugehörigen Schutzstreifen festzulegen. Gleichzeitig wird klargestellt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

7.9 Artenschutz

Die Beschränkungen (A 9) zum Abbruch von Gebäuden und zur Rodung von Gehölzen, dienen der Sicherstellung, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

7.10 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Im rechtskräftigen Bebauungsplan gab es außer der Pflanzbindung entlang des Steilhangs keine Begrünungsfestsetzungen. Da durch die Neubebauung ein Teil der Hangbepflanzung gerodet werden muss, soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen und durch die Forderung von Dachbegrünung eine Kompensation stattfinden. Die festgesetzten Pflanzgebote und -bindungen dienen der ökologischen und stadtklimatischen Aufwertung des Gebietes (A 10).

Zudem ist die Dachbegrünung sinnvoll, da sie das Kleinklima verbessert und das Regenwasser speichert bzw. es gedrosselt abgeleitet werden kann. Die festgesetzte Mindestaufbauhöhe von 0,1m dient der Sicherstellung einer wirksamen Bodenfunktion der Dachfläche.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden in der Planzeichnung begrünte Flachdächer und Satteldächer festgesetzt (B 1.1). Auf die Dachbegrünung der Carports kann, zugunsten von Solaranlagen, verzichtet werden.

Die Vorschrift zum Ausschluss von Dachaufbauten bei Flachdächern dient zur Gewährleistung der Dachbegrünung und zur Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe. Eine Abweichung ist nur für Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlage (z.B. Aufzüge) möglich (B 1.2). Die Regelungen der Dachaufbauten bei Satteldächern dient der Klarstellung, unter welchen Voraussetzungen Dachaufbauten und Einschnitte möglich sind.

Die vorgeschriebene Behandlung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen. (B 1.3)

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. (B 2.1)

Aufgrund der schwierigen Topographie sind Auffüllungen und Stützmauern sehr wahrscheinlich. Zum Schutz des Steilhangs mit seinem Bewuchs, werden daher Geländeänderungen begrenzt (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).

Werbeanlagen

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden (B 3)

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

Die Untersuchungen (spezielle Artenschutzprüfung durch das Büro Roosplan vom 19.07.2017) ergaben, dass das Gebiet aufgrund seiner Struktur und Vorprägung nur eine geringe Wertigkeit für Flora und Fauna aufweist. Es konnten im Plangebiet keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen streng geschützter Tierarten gefunden werden, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind. Geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Als Gesamtergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) potenziell mögliche Verbotstatbestände, die ausschließlich Einzeltiere häufiger Arten betreffen könnten, vermieden werden. Somit werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

9 Immissionsschutz

Auf die Erstellung eines Schallgutachtens wurde verzichtet, da es keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Richtwerte gibt. Lärmerzeugende Betriebe befinden sich nicht in der Nähe. Die umliegenden Straßen sind Erschließungsstraßen für die Wohngebiete. Verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht in der Nähe. Von dem benachbarten Parkplatz gehen keine Beeinträchtigungen aus, da es sich um einen reinen Betriebsparkplatz handelt. Im Nachtzeitraum findet kein Parken statt.

10 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet 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.

G e f e r t i g t: Backnang, 10.08.2017/20.12.2017
Stadtplanungsamt

gez. Setzer