

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

**B E G R Ü N D U N G**

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM OBSTMARKT, DILLENIUSSTRASSE, EDUARD-BREUNINGER-STRASSE, SCHILLERSTRASSE“

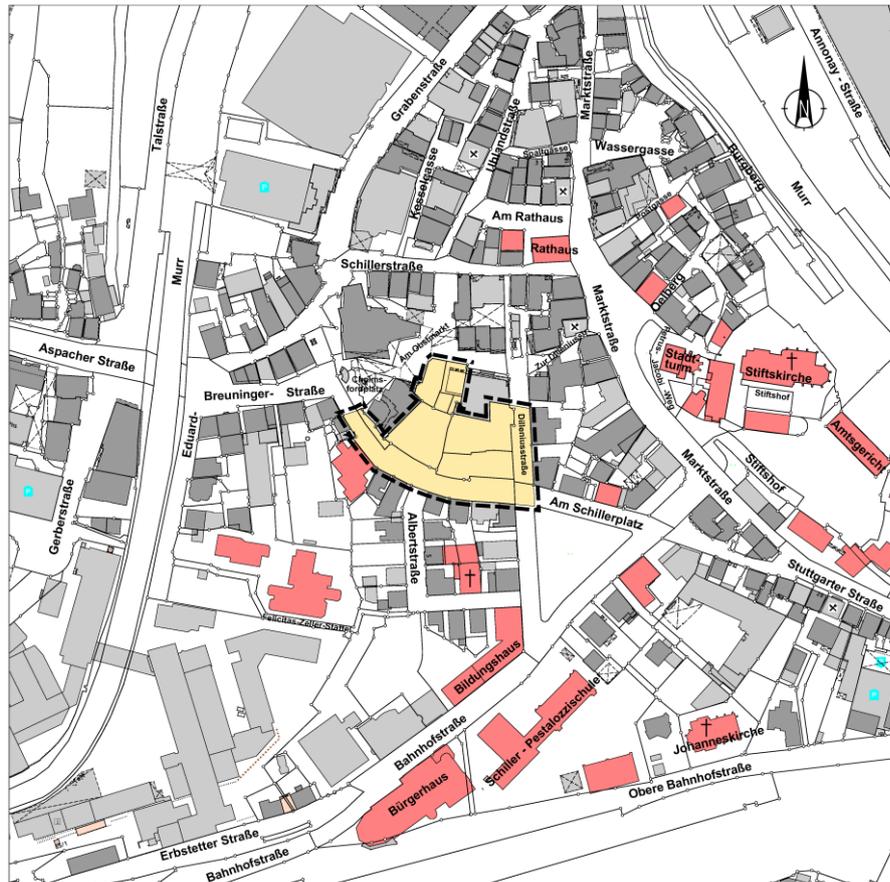
**UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Neufestsetzung im Bereich „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Schillerstraße“ (01.08), (01.08/4), (01.08/5) sowie der Bebauungsplan „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Schillerstraße“ (01.08/7) aufgehoben.

Planbereich 01.08/8



## 1 Anlass und Ziel der Planung

**Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Schillerstraße“, Neufestsetzung im Bereich Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1“, Planbereich 01.08/8 ist die notwendige Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen.**

Das grundsätzliche städtebauliche Ziel für das Quartier der Kronenhöfe ist die gemischte Nutzungsstruktur über eine städtebauliche Neuordnung zu stärken und um zeitgemäße und gemischte Wohnformen in direkte Innenstadtlage zu ergänzen. Neben der städtebaulichen Neuordnung und baulichen Verdichtung sind die Attraktivierung der Straßenräume, die Vernetzung zu den Nachbarquartieren Obstmarkt, Schillerplatz und Albertstraße und die Aufwertung des Wohnumfelds wesentliche Stadtentwicklungsziele.

Gleichzeitig soll mit der Änderung des Bebauungsplans eine zukunftsorientierte Neu- und Umplanung im Bereich „Am Obstmarkt 2“ planungsrechtlich abgesichert werden. 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 eine Maßnahme 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 „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1“ werden für diesen Bereich die rechtskräftigen Bebauungspläne 01.08, 01.08/5 und 01.08/7 aufgehoben.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Schillerstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden	Am Obstmarkt
Im Osten	Dilleniusstraße
Im Süden	Eduard-Breuninger-Straße
Im Westen	Flst. Nr. 288/1

## 3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Mischbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Kerngebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

## 4 Angaben zum Bestand

### 4.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich inmitten des historischen Altstadtkerns. Das Gebiet steigt von der Straße am Obstmarkt nach Süden in Richtung Eduard-Breuninger-Straße um ca. 9 m an. Der Höhenunterschied wird teilweise durch Treppen- und Rampenanlagen ausgeglichen.

### 4.2 Derzeitige Nutzung

Derzeit liegt der Großteil des Plangebiets brach.

### 4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Eduard-Breuninger-Straße. An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet sehr gut über die Haltestellen in der Eduard-Breuninger-Straße und Marktstraße angebunden.

### 4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Struktur und seiner Vorgeschichte sehr stark versiegelt. Es befinden sich lediglich einzelne Bäume im Plangebiet. Schutzgebiete gibt es innerhalb des Plangebiets nicht.

### 4.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein ausgewiesenes Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz:

Abgegangene Stadtbefestigung

## 5 Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros baurmann.dürr Architekten aus Karlsruhe zugrunde, welcher der Gewinner einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung war. Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Bebauungsstruktur vor. Wesentliches Element sind drei prägende Bausteine an den Quartiersrändern Obstmarkt, Ecke Dilleniusstraße/Schillerplatz und an der westlichen Grundstücksgrenze in der Eduard-Breuninger Straße.

Als Einpassung in das historisch gewachsene Stadtgefüge wird die von Bahnhof und zukünftiger Kulturmeile kommende Verbindung über die Albertstraße über den zukünftigen Kronenplatz an den Obstmarkt angebunden.

Geplant ist eine zentrale Tiefgarage für das gesamte Quartier mit ca. 86 Stellplätzen welche von der Eduard-Breuninger-Straße erschlossen ist. Im Zuge der Quartiersentwicklung sollen die Straßenräume der umgebenden Straßen für Fußgängernutzung gestärkt werden. Die Einbettung der neu entstehenden Gebäude in den Stadtraum, bzw. die Altstadtstruktur soll über eine ablesbare Sockelstruktur und klar gegliederte Erdgeschosszonen erreicht werden, welche auch die entstehende Fußgängerverbindung an den Obstmarkt begleitet soll.

Auf der Tiefgarage sind verschiedene Baukörper mit unterschiedlicher Gestaltung und Dachform geplant. Um dem umliegenden Bestand im Innenstadtbereich gerecht zu werden sind die Gebäude entlang der Eduard-Breuninger-Straße mit einem Sattel-, bzw. Steildach ausgebildet. Entlang der Dilleniusstraße hingegen sind Gebäude mit Flachdach welche sich entlang der Straße abtufen angedacht.

Die Gestaltung der Gebäude als Flachdach sichert so den städtebaulich sinnvollen Übergang zum **Bestandsgebäude „Am Obstmarkt 1“**, welches analog als Flachdachgebäude ausgebildet ist. Das Erscheinungsbild der Fassaden wird über die großen Fensteröffnungen und eingeschnittene Loggien erreicht, auf Balkone zum Straßenraum wird aufgrund der Altstadtsituation verzichtet.

In den Erdgeschoss- bzw. Untergeschossbereichen ist eine gewerbliche Nutzung angedacht. Die Gesamtfläche für diese Nutzung beläuft sich dabei auf etwa 2.200 m<sup>2</sup>. Ab dem 1. Obergeschoss hingegen soll Wohnnutzung stattfinden, dabei entstehen ca. 41 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Charakteristik und Nutzungsintensität der geplanten Nutzungen fügen sich in die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers ein und stärken den gewünschten Nutzungsmix in der direkten Innenstadt.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

### Kerngebiet (MK)

Gemäß den Zielen der Stadt Backnang wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Kerngebiet festgesetzt, da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, die als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort gesichert bzw. weiterentwickelt werden soll. Da Vergnügungsstätten den bereits genannten Zielsetzungen widersprechen, werden diese gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Backnang vom 16.12.2010 im Kerngebiet ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden im Plangebiet Tankstellen, da sie im vorliegenden Fall erhebliche städtebauliche Spannungen (insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes) auslösen würden. Zur Sicherstellung des Nutzungsmixes und der ablesbaren Erdgeschosszonen sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Kerngebiete.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sowie einer maximalen Gebäudehöhe bzw. einer absoluten Gebäudehöhe über Normalnull detailliert festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

Von der maximalen Gebäudehöhe kann nur für die Errichtung von Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlagen sowie Treppenhäuser abgewichen werden.

## 5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass analog zur umgebenden Bebauung Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und an die sonstigen

(vorderen und rückwärtigen) Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen herangebaut werden kann.

Dies ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die gewünschte Verdichtung und eine geschlossene Einheit mit den angrenzenden Bestandsgebäuden zu ermöglichen.

#### Baugrenzen

Bei der Ausweisung der Baugrenzen wurden bereits Balkone und Vorbauten berücksichtigt, so dass die Baugrenzen großzügig bemessen sind und eine Überschreitung daher weder notwendig noch städtebaulich erwünscht ist.

#### Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Die aus städtebaulichen Gründen mögliche Überschreitung der Obergrenze bezüglich der im MK max. zulässigen Geschossflächenzahl, welche aus der Umsetzung der zulässigen Gebäudehöhe resultieren kann, muss aus Rechtsgründen als Festsetzung aufgenommen werden. Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist der Wunsch, das Ergebnis des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs umzusetzen. Zugleich ist dies auch eine Maßnahme zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Ebenso soll die historisch vorherrschende verdichtete Bauweise erhalten werden und sich das neue Quartier am bestehenden Gebäude „Am Obstmarkt 1“ orientieren welches bereits eine ähnliche Geschossflächenzahl aufweist.

Als ausgleichende Umstände und Maßnahmen i.S.d. § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO kommt die unmittelbare Nähe zur größeren Grünfläche Schillerplatz zu tragen welche mitgenutzt werden kann. Ebenso die gute ÖPNV-Anbindung sowie die weitestgehend in einer Tiefgarage untergebrachten Stellplätze (=immissionsmäßig günstig) für das gesamte Quartier.

#### 5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Anordnung der Gebäude und der schwierigen Topographie sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur in Form von Tiefgaragen zulässig. Darüber hinaus sind in den ausgewiesenen Flächen auch oberirdische Stellplätze zulässig.

#### 5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nachrichtlich und entspricht dem Ausbaustand vor Ort.

#### 5.7 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

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

#### 5.8 Örtliche Bauvorschriften

##### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden in der Planzeichnung begrünte Flachdächer sowie steil geneigte Satteldächer festgesetzt.

Die vorgeschriebene Behandlung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen. Um dem Anspruch einer hochwertigen Fassadengestaltung gerecht zu werden, soll die Fassaden- und Farbgestaltung entsprechend der Festsetzungen umgesetzt und mit der Stadt abgestimmt werden.

### Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

Aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten sind Einfriedigungen im Innenstadtbereich nicht gestattet.

### Werbeanlagen

Die seit dem 27.07.2010 geltende Satzung über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen nach §74 Landesbauordnung gilt für die Backnanger Innenstadt. Die Festsetzungen sind zu beachten. Durch die Satzung soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen nach Größe, Art, Form und Farbe in das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und in die nähere Umgebung des Straßen- und Platzbildes einfügen. Zudem soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden.

### 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 < 80 m<sup>2</sup> = 1,0 St/WE, Wohnungen mit 80 bis 100 m<sup>2</sup> = 1,5 St/WE, Wohnungen > 100m<sup>2</sup> = 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.

### Müllbehälterplätze

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Müllbehälter in die Gebäude zu integrieren.

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

Die Untersuchungen (artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse) durch Diplom-Biologin Frau Maiker Lauer (18.12.2017) ergaben, dass das Gebiet aufgrund seiner Struktur und Vorprägung nur eine geringe Wertigkeit für Flora und Fauna aufweist. Geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht vorhanden. Als Gesamtergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Bebauungsplanung mit den getroffenen Festsetzungen keinen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter darstellt. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Bauzeitenregelung) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

## 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 oder 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, 15.05.2018/16.11.2018/06.02.2019/26.06.2019  
Stadtplanungsamt

gez. Großmann