



Stadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 061/08/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	03.04.2008	öffentlich
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Heiningen	16.04.2008	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	17.04.2008	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ehem. Ringstraße, Schulstraße, Hofstraße," Neufestsetzungen im Bereich "westlich und östlich der Marbacher Straße (Flurstücke 28, 877/6, 877/7, 950/1, 950/97, 971-971/2, 972-975, 975/1, 977/1-977/5)", Planbereich 09.14/4

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehem. Ringstraße, Schulstraße, Hofstraße,“, Neufestsetzungen im Bereich "westlich und östlich der Marbacher Straße (Flurstücke 28, 877/6, 877/7, 950/1, 950/97, 971-971/2, 972-975, 975/1, 977/1-977/5)", Planbereich 09.14/4 im Entwurf aufzustellen. Maßgebend sind die Rahmenpläne des Stadtplanungsamts vom März 2008.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
 - a) die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von zwei Wochen eingesehen werden kann.
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

Haushaltsrechtliche Deckung		HHSt.:					
Haushaltsansatz:				- EUR		- EUR	
Haushaltsrest:				- EUR		- EUR	
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:				- EUR		- EUR	
Für Vergaben zur Verfügung:				- EUR		- EUR	
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):				- EUR		- EUR	
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:				- EUR		- EUR	
Amtsleiter:		Sichtvermerke:					
27.03.2008		I	II	10	20	60	61
Datum/Unterschrift		Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Allgemeine städtebauliche Entwicklungspotenziale in Heiningen

Im Stadtteil Heiningen steht derzeit kein ausreichendes Angebot an kurzfristig bebaubaren Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zur Verfügung. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind für Heiningen folgende Wohnbaupotenziale dargestellt:

- Bereich „Gasse“: Arrondierung des Bestands mit ca. 0,47 ha
- Bereich „Schwenninger Straße“: Arrondierung des Bestands mit ca. 0,40 ha
- Bereich „Ehem. Ringstraße, Schulstraße, Hofstraße“: Innenentwicklungsfläche mit insgesamt ca. 0,92 ha.

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Gasse“ wurde bereits im Jahr 2006 im Ortschaftsrat diskutiert. Derzeit erarbeitet die Verwaltung die fachlichen Grundlagen für die förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bereich „Schwenninger Straße“ ist als Vorratsfläche für eine künftige städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

2. Städtebauliche Entwicklung Bereich „Heiningen-Mitte“

2.1 Gebietscharakter

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Schwenninger Straße und wird von der Marbacher Straße in voller Tiefe erschlossen. Die Teilflächen westlich der Marbacher Straße (Flurstücke 950/1 und 950/97) werden derzeit als Grünland genutzt. Nur vereinzelt stehen Obstbäume in weitgehend vitalem und gepflegtem Zustand. Den Flächen kommt eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu. Ihre Bedeutung für Erholung und Ortsbild ist als gering einzustufen.

Die Teilflächen östlich der Marbacher Straße (Flurstücke 877/6, 877/7, 974, 975/1, 977/1 und 977/4) werden als Streuobstwiese bewirtschaftet. Die Obstbäume sind überwiegend vital und gepflegt. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist als hoch zu bewerten.

Die Freifläche wird im Süden von Scheunengebäuden gegliedert und grenzt an landwirtschaftliche Hofflächen mit typischer attraktiver Struktur (z.B. Nussbäume, Holunderbüsche, Nutzgärten) an. Aufgrund dieser reizvollen und dorftypischen Zusammensetzung ist die Bedeutung dieses Bereichs für das Ortsbild hoch.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten stellt der Freibereich eine Zäsur zwischen dem alten Ortskern und den Siedlungserweiterungen der 1980er-Jahre dar. Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind innerörtliche Entwicklungsflächen auf ihre bauliche Nutzbarkeit hin zu untersuchen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich würde damit den städtebaulichen Entwicklungszielen für Heiningen entsprechen.

Von Seiten eines Heiningener Bürgers wurde zwischenzeitlich ein Baukonzept für die Erstellung von zwei Einzelhäusern und eines Doppelhauses auf Flurstück Nr. 950/97 im Anschluss an die Pleidelsheimer Straße vorgelegt. Dieses Konzept wurde in den Varianten 2 und 2A berücksichtigt.

Die Umsetzung dieses Vorhabens ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich. Gemäß des derzeitigen Rechtszustands wäre auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) eine Bebauung bis auf Höhe der Pleidelsheimer Straße zulässig. Somit wäre das nördlich der Pleidelsheimer Straße geplante Gebäude nicht genehmigungsfähig, die Realisierung eines Einzel- und Doppelhauses jedoch auf der verbleibenden

Fläche grundsätzlich möglich. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wäre in diesem Fall nicht erforderlich.

2.2 Variantenuntersuchung

Von Seiten des Stadtplanungsamts wurde unabhängig von der dargestellten privaten Bauabsicht und unter Berücksichtigung der städtebaulichen und siedlungsökologischen Aspekte untersucht, in welchem Umfang das Plangebiet für eine künftige Bebauung herangezogen werden kann. Hierzu wurden mehrere Bebauungsvarianten erarbeitet (sog. „Rahmenplanung Heiningen-Mitte“). Allen Varianten gemeinsam ist, dass

- der bauliche Bestand innerhalb des Plangebiets vollumfänglich berücksichtigt wurde,
- die derzeitigen Grundstückszuschnitte nicht verändert werden,
- differenzierte Gebäudetypologien angeboten werden (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushausgruppe jeweils mit zwei durchgängigen Vollgeschossen), um unterschiedliche Nutzergruppen anzusprechen;
- eine räumlich und zeitlich abschnittsweise Bebauung unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstückszuschnitte möglich ist.

Variante 1:

Aus der noch ablesbaren historischen Siedlungsstruktur Heiningens, die insbesondere durch hofartig gruppierte Gebäudeensembles geprägt ist, wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet abgeleitet.

Um die jeweils zu einem Hof abschließend erweiterte Pleidelsheimer und Kircheimer Straße sowie um eine neue Stichstraße von der Marbacher Straße aus abzweigend, gruppieren sich vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie untergeordnet eine Reihenhaushausgruppe und bilden damit überschaubare Nachbarschaften. Diese städtebauliche Struktur lässt unterschiedliche Grundstückszuschnitte und -größen zu und kann damit flexibel auf den jeweiligen Bedarf reagieren.

Die geplante Dichte der Bebauung entspricht dabei der umliegenden Bebauungsstruktur (GRZ 0,25) und fügt sich damit angemessen in den Bebauungszusammenhang Heiningens ein.

Bei der hier vorgeschlagenen Bebauungsvariante sind 19 neue Gebäude möglich.

Variante 1A: (In der Anlage nicht dargestellt)

Entspricht Variante 1 jedoch unter Verzicht auf die Bebauung der siedlungsökologisch wertvollen Flächen östlich der Marbacher Straße. Gemäß vorgeschlagenem Konzept sind 10 neue Gebäude möglich.

Variante 2:

Berücksichtigt die Bebauungsabsichten eines Heiningener Bürgers am Ende der Pleidelsheimer Straße. Konkret geplant ist die Errichtung eines Einzel- und Doppelhauses. Es besteht die Möglichkeit, im Bereich des Hofes noch einen weiteren Baukörper zu errichten.

Die dargestellte Variante fügt sich in das von der Verwaltung erarbeitete städtebauliche Konzept im Grundsatz ein. Die Reduzierung der Bebauungsdichte von vier auf drei Baukörper wirkt sich aus städtebaulicher Sicht nicht negativ aus. Die derzeitigen Grundstücksverhältnisse bleiben auch nach der Umsetzung dieser Variante unberührt.

Die Anzahl der möglichen Gebäude reduziert sich auf 18.

Variante 2A:

Entspricht Variante 2 jedoch unter Verzicht auf die Bebauung der siedlungsökologisch wertvollen Flächen östlich der Marbacher Straße.

Bei der hier vorgeschlagenen Bebauungsvariante sind 9 neue Gebäude möglich.

Verfahren:

Aufgrund der Größe des Plangebiets, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich dabei – unabhängig von der gewählten Variante – auf den in der Anlage abgegrenzten Bereich.

Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der Variante 2A einzuleiten, d.h. insbesondere auf Schaffung von Baumöglichkeiten östlich der Marbacher Straße derzeit zu verzichten.

Dieser Bereich kann, soweit hierfür künftig ein örtlicher Bedarf besteht, zu einem späteren Zeitpunkt und vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen politischen Gremien einer Bebauung zugeführt werden.