



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 091/08/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	05.06.2008	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.06.2008	öffentlich

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Rembrandtstraße", Neufestsetzung im Bereich des Flurstücks 36, Planbereich 06.06/3
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- I. Die vorgebrachten Anregungen, soweit nicht in den Planentwurf eingearbeitet, nicht zu berücksichtigen.
- II. Aufgrund von § 10 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans "Rembrandtstraße", Neufestsetzung im Bereich des Flurstücks 36, Planbereich 06.06/3

zu erlassen:

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:					
	I	II	10	20	60	61
20.05.2008						
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum				

1. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Rembrandtstraße", Neufestsetzung im Bereich des Flurstücks 36, Planbereich 06.06/3 wird nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 11.02./20.05.2008 aufgestellt.
2. Der Plan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.
3. Die Begründung in der Fassung vom 03.07.2006/11.02./20.05.2008 festzulegen.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplans aufgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 20.03. – 25.04.2008 statt.

Die seitens der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen werden nachfolgend in ihrem wesentlichen Wortlaut dargestellt und rechtlich gewürdigt.

1. Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Umweltschutzamt

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Prüfung noch ergänzt werden muss.

Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

In den textlichen Festsetzungen zu den Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sollen die Artenschutzaspekte aufgeführt und sämtliche anderen Nutzungsaspekte ausgeschlossen werden.

Die verbleibende Streuobstwiese wird durch die Festsetzung als Vorrangfläche für Natur und Landschaft vor anderweitigen Nutzungen geschützt. Um eine „stillschweigende“ Nutzung oder Hausgartenerweiterung zu verhindern, wird die Anregung aufgegriffen und ein Steinriegel auf der Vorrangfläche entlang der Grundstücksgrenzen angelegt. Zudem werden in der bestehenden sowie in der neu zu pflanzenden Streuobstwiese Nistkästen aufgehängt.

Durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen wurde der Anregung Rechnung getragen.

Es wird eine konkrete Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme „Weissachrenaturierung“ gefordert.

Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Es wird die Sicherstellung des Monitorings bezüglich der Entwicklungsziele gefordert.

Im Umweltbericht wird bereits konkret beschrieben, dass die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch eine erneute faunistische Begutachtung kontrolliert wird. Auch der Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild wird durch geeignete Maßnahmen überprüft.

Nach Rücksprache mit dem LRA sind diese Festsetzungen ausreichend, es wurde lediglich angeregt, den Beginn des Monitorings auf fünf Jahre nach Satzungsbeschluss festzulegen. Der Umweltbericht wurde entsprechend geändert.

Die bereits vorgebrachten Argumente für den Verzicht auf eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers werden nicht akzeptiert, da nach Auffassung des LRA eine dezentrale Beseitigung in die Weissach mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Demgegenüber ist die Bauverwaltung nach wie vor der Meinung, dass für nur sieben Bauplätze der erforderliche Aufwand nicht vertretbar ist.

2. Von Seiten der Bürger wurden folgende Anregungen vorgebracht:

2.1 Frau Emilie und Herr Richard Kurz, Rembrandtstraße 23

Es wird vorgebracht, dass in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates die bisher im Verfahren vorgebrachten Anregungen nicht ausdrücklich diskutiert wurden.

Dem Gemeinderat lag ein Abwägungsvorschlag vor. Da hierzu kein Sachvortrag gewünscht wurde, fand keine weitere Diskussion statt. Diese Vorgehensweise entspricht dem gültigen Verfahrensrecht, da erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses die endgültige Abwägung mit Sachvortrag und Diskussion zwingend vorgeschrieben ist.

Herr und Frau Kurz verweisen auf eine Aussage des Stadtplanungsamts beim Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, dass auf Wunsch der Anlieger die geplanten Baufenster nur mit einem Maß von 10 x 12 m ausgewiesen werden sollen.

Bei der abschließenden städtebaulichen Überprüfung im weiteren Verfahren kam die Bauverwaltung zu dem Ergebnis, dass eine derartige Einschränkung für die künftige Bebauung nicht den Anforderungen an zeitgemäße Wohnwünsche der Bevölkerung entspricht. Wie bereits im Rahmen der Abwägung zum Auslegungsbeschluss dargestellt, sind die Baufenster in ihrer Größe mit den überbaubaren Flächen der angrenzenden Bebauungspläne durchaus vergleichbar. Hier wurde zwar teilweise gerade bei älteren Häusern die überbaubare Fläche nicht immer ausgenutzt. Sollte jedoch ein altes Haus abgerissen werden, so könnte ein Neubau auf der Basis des gültigen Bebauungsplanes deutlich größer werden. Somit ist die Ausweisung von Baufenstern mit einer Größe von 12 x 14 m gerechtfertigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Gebäudehöhe eine Diskrepanz zwischen Plan und Textteil bestehen würde.

Es handelt sich hierbei um einen Schreibfehler. Der Textteil wurde entsprechend geändert, die Gebäudehöhe (GH max.) beträgt wie im Plan ausgewiesen 4,25 m.

Darüber hinaus wird vorgebracht, dass die Parkplatzsituation vor Ort nicht ausreichend berücksichtigt wurde und der geplante Gehweg in der Rembrandtstraße nicht notwendig sei.

Diesen Anregungen wurde dadurch Rechnung getragen, dass der bisher geplante Gehweg vor Gebäude Rembrandtstraße 23 entfällt und stattdessen dort öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

2.2 Frau Anja Beck und Frau Anemone Beck, Südstraße 131, vertreten durch Anwaltskanzlei Quaas & Partner, Stuttgart

Es wird vorgebracht, dass den Mandantinnen durch den Bebauungsplan Nachteile entstehen würden, da einerseits auf ihrem Grundstück 68/1 eine Ausgleichsfläche geplant sei und andererseits ihrem Grundstück 115/1 an der Liebigstraße das geltende Planungsrecht entzogen werden soll.

Entgegen der bisherigen Planung wurde das Ausgleichskonzept geändert und die betroffene Fläche herausgenommen. Die ursprünglichen Überlegungen bezüglich einer Reduzierung der Bauflächen im Bereich der Liebigstraße wurden bereits beim Auslegungsbeschluss nicht mehr weiter verfolgt. Somit sind die geltend gemachten Nachteile nach dem aktuellen Planungsstand gegenstandslos.

Weiterhin wird vorgetragen, dass fälschlicherweise hier ein Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt würde.

Dies entspricht nicht den Tatsachen, da dieser Bebauungsplan nach dem regulären Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das planerische Konzept und die Erforderlichkeit der Planung in Frage gestellt.

Im aktuellen Landschaftsplan ist der Bereich, indem sich das Flurstück 68/1 befindet, als Fläche für naturschutzrechtliche Maßnahmen belegt. Zudem ist der Bereich sowie die anschließende Freifläche nördlich der Sachsenweiler Strasse als Freihaltezone vorgesehen.

Bei dem Bereich des Flurstücks 68/1 handelt es sich um eine ortsbildprägende Freifläche, die ebenfalls hohe ökologische Wertigkeit besitzt.

Aus diesen Gründen wird hier von einer Bebauung abgesehen.

Wie bereits o.a. werden die ursprünglichen Überlegungen bezüglich einer Reduzierung der Bauflächen im Bereich der Liebigstraße nicht mehr weiter verfolgt und die Ausgleichsmaßnahmen auf dem benachbarten Grundstück durchgeführt.

Es wird ein Rechtsverstoß wegen fehlender Sicherung des Eingriffsausgleichs geltend gemacht.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgt bis zum Abschluss des Verfahrens durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Da die vorgesehene Fläche im Eigentum der Stadt Backnang ist, ist dies unproblematisch.

Sitzungsvorlage Nr.:

091/08/GR

Seite:

5