



**Stadt Backnang  
Sitzungsvorlage**

**N r .            090/09/GR**

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	18.06.2009	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	25.06.2009	öffentlich

**Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften "Maubacher Höhe, Teil III, Neufestsetzung im Bereich "Maubacher Straße, Heininger Weg, Finkenweg", Planbereich 08.02/3**

**- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Maubacher Höhe, Teil III", Neufestsetzung im Bereich Maubacher Straße, Heininger Weg, Finkenweg" Planbereich 08.02/3 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 18.06.2009 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich (§ 3 Abs. 2 BauGB) auszulegen.
- Von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen.

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	66
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

**Begründung:****1. Anlass und Ziel der Planung**

Südlich der Backnanger Altstadt befindet sich im oberen Hangbereich des Murrtales zwischen Maubacher Straße, Heiningen Weg und Finkenweg eine seit langem ungenutzte Brachfläche. Das Areal bietet einen attraktiven Blick auf die Innenstadt Backnangs sowie den nördlich der Stadt angrenzenden Landschaftsraum.

Für dieses Gebiet liegt ein Bebauungsplan „Maubacher Höhe, Teil III“ (Planbereich 08.02/1) rechtskräftig seit dem 25.06.2001 vor. Das bisherige Plankonzept ermöglichte die Erstellung von sechs Gebäuden entlang der Maubacher Straße und dem Heiningen Weg. Dieses Konzept konnte von den damaligen Eigentümern nicht umgesetzt werden.

Daraufhin wurde im Jahr 2006 eine weitere Baukonzeption von den privaten Grundstückseigentümern vorgelegt. Der Entwurf sah die Bebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs bis acht Wohneinheiten vor, die in eine parkartige Freianlage eingebunden werden sollten. Dieser Entwurf bildete die Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Sitzungsvorlage 160/06 GR; 14.12.2006). Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, da für die Realisierung keine Investoren gefunden werden konnten.

Nachdem das Areal weitere zwei Jahre brach lag, hat die Nestwerk GmbH aus Stuttgart im Jahr 2008 eine städtebauliche Konzeption in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet. Diese wurde in der nicht-öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 23.10.2008 vorgestellt und bildet nun die Grundlage für die Neufestsetzungen des Bebauungsplans.

Ziel der Planung ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Das geplante Baukonzept bietet durch die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt sowie zum Bahnhof, Kindergarten, Schulen und Sporteinrichtungen sehr gute Rahmenbedingungen für Wohnnutzung.

Zwischenzeitlich hat die Nestwerk GmbH alle erforderlichen Grundstücke erworben.

**2. Städtebauliches Konzept**

Das Baukonzept sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Baustruktur vor. neun Doppelhäuser mit je zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss mit Dachterrasse verteilen sich als Punkthäuser gleichmäßig über das Gelände. Die vorgeschlagenen Baukörper reagieren sensibel auf die vorhandene Topographie, fügen sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein und bieten eine attraktive Aussicht auf die Backnanger Altstadt und den angrenzenden Landschaftsraum. Da es sich um einen Nordhang handelt, wurde der Belichtung und Besonnung der Gebäude im Hinblick auf die passive Solarenergienutzung besondere Aufmerksamkeit geschenkt und gutachterlich überprüft.

Im Rahmen der äußeren Erschließung des Plangebiets ist der erstmalige Ausbau des Finkenwegs sowie eines Abschnitts des Heiningen Wegs erforderlich. Im Gegensatz zu den früheren Entwurfskonzepten kann im vorliegenden Fall auf den vollständigen Ausbau des Heiningen Wegs bis zur Einmündung in die Maubacher Straße verzichtet werden, da dieser Abschnitt für das Plangebiet keine Erschließungsfunktion hat.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Tiefgaragen, die von der Maubacher Straße angefahren werden. Über ein internes Wegenetz sind die Gebäude untereinander verbunden.

Um hochwertige Freiräume zu schaffen und eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplans wird. Dieser enthält neben der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch das Freiraumkonzept. Für die Festsetzungen wurde der vorhandene Grünbestand und die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt und in die Konzeption eingearbeitet. Soweit sinnvoll und möglich wird der Grünbestand erhalten. Nicht erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden an geeigneter Stelle ersetzt und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft kann auf der Grundlage des aktuellen Entwurfsstands vollständig im Plangebiet erfolgen.

### **3. Weiteres Vorgehen**

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 Erstellung eines Umweltberichts und auf die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Auslegung durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

Durch die Neufestsetzung im Bereich der „Maubacher Straße, Heininger Weg, Finkenweg“ tritt mit diesem Bebauungsplan der rechtskräftige Bebauungsplan 08.02/1 außer Kraft.

Es ist vorgesehen, im Rahmen einer Informationsveranstaltung insbesondere die Nachbarschaft über das geplante Bebauungsplanverfahren sowie über die mit dem Ausbau des Finkenwegs und des Heininger Wegs verbundene erschließungsbeitragsrechtliche Situation zu unterrichten.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 3 Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Grünordnungsplan