BACKNANG BK

	Stadt Backnang **Sitzungsvorlage**	**Nr. 093/09/GR**

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Waldrems	16.06.2009	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	18.06.2009	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	25.06.2009	öffentlich

Bebauungsplan "In den Kohläckern", Neufestsetzung im Bereich "Filsstraße, Horbachstraße, Flurstücke 844, 721/2, 723, 725 und 725/1, Langenbach und Schozachstraße"
- Aufstellungsbeschluss gem.§ 2 (1) BauGB, Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan „In den Kohläckern“, Neufestsetzung im Bereich „Filsstraße, Horbachstraße, Flurstücke 844, 721/2, 723, 725 und 725/1, Langenbach und Schozachstraße“ aufzustellen. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamts vom 20.05.2009 und der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsamts vom März 2009

2. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
   a) die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 2 Wochen eingesehen werden kann und
   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:**					
	I	II	10	20	60	66
29.05.2009_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Ausgangsituation

Von Seiten der Eigentümer der am südlichen Ortsrand von Waldrems gelegenen Gärtnerei Kremer ~~Nachdem die Gärtnerei Kremer am Ortsrand von Waldrems aufgegeben werden soll, stehen die Grundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung. Von Seiten der Eigentümer~~ wurde die Frage an die Stadt herangetragen, ob in diesem Bereich eine Arrondierung der Wohnbauflächen denkbar wäre. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Hierdurch könnte zum~~Durch~~ einen ~~Bebauungsplan für diesen Bereich kann~~ eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungsgebiets erreicht ~~werden~~ und zum anderen ~~gleichzeitig wird~~ die Möglichkeit geschaffen werden, attraktive~~,~~ Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs in den südlichen Stadtteilen bereitzustellen. Neben der Gärtnereifläche wird sinnvoller Weise auch eine Grundstücksteilfläche zwischen Horbachstraße und Filsstraße in die Planung mit einbezogen.

~~bereit zu stellen.~~ Als Voraussetzung für diesen Bebauungsplan wurde im April 2005 eine Änderung des Flächennutzungsplans in die Wege geleitet, da die Fläche der Gärtnerei Kremer bis dahin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war. Mit der Rechtskraft der FNP-Fortschreibung Anfang 2007 wurde die notwendige Voraussetzung für das Bebauungsplanverfahren geschaffen. Parallel dazu wurden von Seiten der Eigentümer mit verschiedenen Investoren Bebauungsvarianten entwickelt, die jeweils intensiv mit der Verwaltung beraten wurden. Die letzte Variante, die mit Eigentümern und Investoren diskutiert wurde, sah eine Wohnbebauung mit insgesamt 33 Wohneinheiten vor.
In der Gesamtbetrachtung der südlichen Stadtteile ist jedoch davon auszugehen, dass durch die noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich „Grundäcker" in Waldrems, im Gebiet „~~Neubaugebiet~~ Gasse" in Heiningen sowie im 4. Bauabschnitt der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen" in Maubach zusammen mit der nun geplanten Wohnbebauung „In den Kohläckern" der Wohnbedarf langfristig gedeckt werden kann. Aus diesem Grund wurde von Seiten der Verwaltung eine Anpassung der Planung für den Bereich „In den Kohläckern"~~Kohläcker~~ vorgeschlagen. Der Ortschaftsrat hat diese Vorgehensweise auf der Grundlage des ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfs vom März 2009 unterstützt.

2. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist es, eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung zu schaffen und eine den dortigen Strukturen angemessene ~~und angepasste~~ Wohnbebauung hinsichtlich Dichte und Gebäudetypologien zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht nun eine an die Umgebung angepasste Bebauung mit 9 Einzel- und 5 Doppelhäusern. Das Wohngebiet wird durch eine gemischt genutzte Verkehrsfläche erschlossen, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden soll. Das Areal wird künftig ~~und~~ sowohl über die Schozachstraße als auch über die Filsstraße anfahrbar sein.
Die vormals~~früher~~ geplante Variante mit einer deutlich ~~wesentlich~~ dichteren und einer wesentlich flächenbeanspruchenderen Bebauung mit bis zu 33 Wohneinheiten sowie einer internen Erschließungsstraße, die einen deutlich breiteren Straßenquerschnitt aufgewiesen hat, wird zugunsten der Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds nicht weiter verfolgt. Diese rund 6 m breite Erschließungstraße sollte gemäß dem bisherigen Konzept auch dazu dienen, den landwirtschaftlichen Verkehr aus Richtung der südlich gelegenen Aussiedlerhöfe und dem Weiler Horbach gleichmäßig auf Schozachstraße und Filsstraße zu verteilen. ~~Das städtebauliche Konzept sieht nun eine an die Umgebung angepasste Bebauung mit ca. 9 Einzel- und 5 Doppelhäusern vor. Auf die ursprünglich als notwendig erachtete Erschließung mit einer deutlich breiteren Straße, die auch dazu dienen sollte den landwirtschaftlichen Verkehr gleichmäßig auf Schozachstraße und Filsstraße zu verteilen kann aus heutiger Sicht verzichtet werden.~~ Der landwirtschaftliche Verkehr,

der im Wesentlichen auf die Bereiche westlich der B 14 gerichtet ist, soll zukünftig über ein noch im Detail zu planendes Feldwegsystem geleitet werden. Damit wäre die Ortsdurchfahrt von Waldrems wesentlich vom landwirtschaftlichen Verkehr entlastet. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans soll zunächst ein~~, sodass der jetzt vorgesehene,~~ offenporig ausgestalteter Feldrandweg realisiert werden, der als Verbindung zwischen Filsstraße und Schozachstraße dienen soll. Das geplante Wohngebiet wäre damit nicht vom landwirtschaftlichen Verkehr tangiert.~~im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausreichen ist.~~

3. Realisierung

Für die Realisierung dieses Projekts werden~~gibt es~~ derzeit noch zwei verschiedene Varianten diskutiert.~~.~~ Die Haupteigentümer prüfen, ob sie das Projekt in Eigenregie mit einem geeigneten Investor realisieren, oder ob sie die Flächen an die Stadt verkaufen und die Stadt Backnang dieses Wohngebiet erschließt. Beide Varianten sind derzeit noch möglich. Eine~~, eine~~ Entscheidung wird bis zum Verfahrensschritt der förmlichen Auslegung angestrebt. Sollte die Stadt die Erschließung des Gebiets übernehmen, so wäre im Weiteren über den Zeitpunkt der Realisierung zu beraten.~~getroffen werden.~~

Anlagen:

Übersichtsplan
Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
Städtebauliches Entwurfskonzept
Begründung