



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 001/10/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	21.01.2010	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	28.01.2010	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Obere Hasenhölde, Neufestsetzung im Bereich des Flurstücks 2678/1, Planbereich 02.20/2

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

- Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Obere Hasenhölde", Neufestsetzung im Bereich des Flurstücks 2678/1, Planbereich 02.20/2 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 09.12.2009 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich 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	60		
11.01.2010 Datum/Unterschrift	Kurzeichen Datum					

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist das Vorliegen eines Antrags auf Errichtung eines Anbaus an die bestehende, denkmalgeschützte Direktorenvilla der ehemaligen Spinnerei Adolff. Das betreffende Flurstück (2678/1) befindet sich im Geltungsbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinbacher Straße, Rosslauf“; Planbereich 02.21.

Bei dem Anwesen mit Parkanlage und Direktorenvilla handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble, das als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) eingetragen ist, d.h. Park und Villa stehen unter Denkmalschutz. Nachdem der Eigentümer die Villa umfangreich saniert sowie um- und ausgebaut hat möchte er nun zur besseren Nutzung des Grundstücks einen Erweiterungsbau an die Villa errichten. Da der rechtskräftige Bebauungsplan für das Grundstück eine private Grünanlage ohne Überbaumöglichkeit (reiner Bestandsschutz) festsetzt und bauliche Änderungen an dem Kulturdenkmal nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörden möglich sind, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, einerseits weiterhin das denkmalgeschützte Ensemble zu erhalten und andererseits dem Eigentümer eine maßvolle, den örtlichen Grundstücksverhältnissen angemessene Erweiterung zu ermöglichen.

2. Städtebauliches Konzept

Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der Bauantrag des Erweiterungsbaus an die Direktorenvilla der ehemaligen Spinnerei Adolff. Der Entwurf sieht einen zweigeschossigen, teilweise in den Hang eingeschobenen Flachdachbaukörper vor, der über einen schmalen Verbindungsgang an die Villa angebunden ist. Terrassenflächen und ein Badeteich gruppieren sich um das Gebäude und bilden den Übergang zur privaten Parkanlage, die so wenig wie möglich durch den Baukörper gestört werden soll.

Durch den Bau von zwei Energiesternen, die Sonnenwärme absorbieren und diese Energie zur Heizung und Warmwasserbereitung von Wohngebäuden nutzen sollen, wurde in der Vergangenheit an der Stelle der geplanten Erweiterung bereits erheblich in die Parkanlage eingegriffen. Die Wegstruktur und Bepflanzung wurde dadurch stark gestört, so dass die Denkmalschutzbehörde ihre Bedenken zurückstellt und ein Erweiterungsbau an dieser Stelle für vertretbar erachtet. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Regierungspräsidium als höherer Denkmalschutzbehörde wurden Lage, Größe und Kubatur festgelegt, um dadurch die Eingriffe in das Denkmal möglichst gering zu halten.

3. Weiteres Vorgehen

Für die Bebauungsplanänderung wird ein Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschlagen, 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 des Bebauungsplans „Obere Hasenhälde“, Planbereich 02.20/2 tritt mit diesem Bebauungsplan der rechtskräftige Bebauungsplan 02.21 in diesem Bereich außer Kraft.

Anlagen:

Übersichtsplan

- Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
- Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Grünordnerische Stellungnahme