



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 083/10/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Waldrems	29.06.2010	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	15.07.2010	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	22.07.2010	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Blinder Morgen", Planbereich 09.11/2, Neufestsetzung im Bereich des Gewanns Bruckwiesen zwischen Remsstraße und Fischbachweg - Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Beschlussvorschlag:

1. Den Vorentwurf zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Blinder Morgen“ 09.11/2, Neufestsetzung im Bereich des Gewanns Bruckwiesen zwischen Remsstraße und Fischbachweg aufzustellen. Maßgebend sind der Übersichtsplan und der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsamts vom 21.06.2010.
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 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:					
21.06.2010	I	II	10	60	66	0
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Blinder Morgen“ im Bereich des Gewanns Bruckwiesen zwischen Remsstraße und Fischbachweg ist die Erfordernis, die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle sowie die umliegenden Grundstücke einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung zuzuführen. Die Grundstückseigentümer sind hierzu an die Stadtverwaltung sowie den Ortschaftsrat herangetreten.

Hierzu wurden vom Stadtplanungsamt mehrere Varianten ausgearbeitet, die dem Ortschaftsrat Waldrems in der Sitzung vom 24. März 2009 vorgestellt wurden.

Der Ortschaftsrat hat sich für eine Variante entschieden, die eine Bebauung mit ca. 8 bis 12 Wohneinheiten ermöglicht. Die Erschließung des südlichen Bereiches ist über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Kocherstraße aus geplant.

Der Ortschaftsrat hat sich auch dafür ausgesprochen, eine Bebauung mit jeweils einem Gebäude südlich und nördlich der Neckarstraße vorzusehen. Da diese Gebäude ganz oder teilweise im Hochwasserschutzbereich liegen würden, muss deren Realisierbarkeit in rechtlicher Hinsicht im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden geklärt werden.

Die vom Ortschaftsrat empfohlene Variante wurde mit den Eigentümern abgestimmt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Aufwertung des bisher untergenutzten Areals und die Schaffung von Wohnraum bzw. die Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum.

Die Struktur des Ortes und der benachbarten Wohnbebauung soll aufgenommen werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern. Gleichzeitig sollen jedoch ungenutzte Potentiale aktiviert werden, ohne dass der städtebauliche Leitgedanke von Straßenabwicklung, Raumbildung, Gebäudeproportionen und -höhen wesentlich beeinträchtigt wird.

Durch die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit des untergenutzten Areals kann eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungsgebiets erreicht und die Deckung des Wohnbedarfs in den südlichen Stadtteilen sichergestellt werden.

2. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist es, eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung zu schaffen und eine den vorhandenen Strukturen angemessene Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung mit ca. 6 Einzel- und 2 Doppelhäusern vor, die über private Erschließungsstraßen (Stichstraßen) von der Remsstraße bzw. der Kocherstraße erschlossen werden. Mehrfamilien- oder Reihenhäuser sind nicht vorgesehen, da sie nicht dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes entsprechen und eine Verdichtung zur freien Landschaft nicht gewünscht ist.

Das Baukonzept berücksichtigt die umgebende Bebauung, indem die Baukörper- und Dachgestaltung sowie die Gebäudehöhe dem restlichen Gebiet angenähert werden.

Entlang der Remsstraße ist eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach (45° Dachneigung) vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich sind zweigeschossige Gebäude, ebenfalls mit Satteldach (30° Dachneigung) geplant.

3. Weiteres Vorgehen

Die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Blinder Morgen“ 09.11/2 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss werden die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen eines Anhörungstermins besteht die Möglichkeit, die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Ziele und Zwecke eingehend zu erörtern und Anregungen zur Planung vorzubringen.

Nach Abschluss der ersten Verfahrensstufe des Bebauungsplanverfahrens wird auf der Grundlage einer dann gefestigten Planung zusammen mit potenziellen Investoren und den Grundstückseigentümern das konkrete Investitionsinteresse geklärt. Abhängig vom Ausgang der Gespräche wird dann die Rechtsfassung des Bebauungsplans inklusive Umweltbericht erarbeitet und den zuständigen politischen Gremien zur weiteren Beratung vorgelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
- Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht (Vorentwurf)