BACKNANG BK

Stadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 168/11/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	13.10.2011	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	10.11.2011	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Maubacher Höhe, Teil II", Neufestsetzung im Bereich "Flst.Nr. 2470, westlich der Bebauung an der Stuttgarter Straße, Krankenhausweg, Flst. 2470/1, 2471/2, Scheffelstraße"; Planbereich 08.03/7 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Maubacher Höhe, Teil II", Neufestsetzung im Bereich „Flst.Nr. 2470, westlich der Bebauung an der Stuttgarter Straße, Krankenhausweg, Flst.Nr. 2470/1, 2471/2, Scheffelstraße“; Planbereich 08.03/7 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 30.09.2011 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.

2. 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	61
04.10.2011_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil II“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, die Grundstücke neu zu ordnen. Hierzu sollen die vorhandenen, gewerblich genutzten Gebäude abgebrochen und durch Wohn- und Geschäftsgebäude ersetzt werden.

Im Baugebietsplan ist der Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heininger Weg, Stuttgarter Straße, Lerchenstraße, Südstraße“ aus dem Jahr 1959 sieht für das Plangebiet die Festsetzung „Wohn- und Geschäftshäuser“ vor. Darüber hinaus – wie etwa zum Maß der baulichen Nutzung – trifft der Bebauungsplan keine Aussagen.

Derzeit befinden sich im Plangebiet ein Kfz-Betrieb und eine Lackiererei mit Lagergebäuden. Der Grundstückseigentümer hat sich dazu entschlossen, diese Nutzungen nicht mehr weiterzuführen und stattdessen eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Bebauung vorzusehen. Die Stadtverwaltung ist mit dem Grundstückseigentümer in enger Abstimmung bzgl. eines neuen Standorts für den Gewerbebetrieb.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Grundstück der bisherigen Lackiererei eine Neubebauung mit Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Einheiten vor. Die Doppelhäuser werden entlang der Scheffelstraße angeordnet und auch von dort erschlossen. Die Geschosswohnungsbauten werden über Tiefgaragen von der Stuttgarter Straße bzw. dem Krankenhausweg erschlossen. Vorgesehen sind für die Doppelhäuser drei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss und für die Geschossbauten ebenfalls drei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten vierten Geschosses.

Für das Grundstück des Kfz-Betriebs sieht das Konzept vor, die beiden Bestandswohngebäude vorerst zu erhalten. Das Werkstattgebäude soll durch einen eingeschossigen Baukörper für ein Lebensmittelgeschäft, das u.a. auch der Nahversorgung dienen soll, ersetzt werden. Die geplante Handelsnutzung soll etwa 400 m² Verkaufsfläche umfassen.
Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt von der Stuttgarter Straße bzw. Lerchenstraße. Eine direkte Zu- und Ausfahrt aus bzw. in den KAWAG-Kreisverkehrsplatz ist nicht möglich.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil II“, Planbereich 08.03/7 sind:

- Zulässigkeit eines nicht-großflächigen Lebensmittelmarkts
- darüber hinaus Ausschluss aller sonstigen Einzelhandelsbetriebe
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Tankstellen
- Anpassung der Festsetzungen an aktuelles Recht.

4. Bebauungsplanverfahren

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gilt im Plangebiet der Bebauungsplan „Heininger Weg, Stuttgarter Straße, Lerchenstraße, Südstraße“, Planbereich 08.03/1 sowie der Baugebietsplan. Durch die Bebauungsplanänderung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil II“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt. Daher kann auf einen Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Anlagen:

- Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Grünordnerische Stellungnahme
- Geräuschimmissionsprognose
- Altlastgutachten