



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 028/12/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	08.03.2012	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	29.03.2012	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Affalterbach", Neufestsetzung im Bereich zwischen "Maubacher Straße, B 14, Flst.Nrn. 2142/1, 2166, 2169, 2174/1 und südlich der Bebauung an der Südstraße"; Planbereich 08.08/2 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Affalterbach“, Planbereich 08.08/2 ist der Wunsch der Eigentümer, das brachliegende Areal einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Das Kaelble-Areal wurde von den jetzigen Eigentümern 1997 erworben und gewerblich bis 2002 genutzt. Seit dem Brand liegt das Areal mit ca. 62.000 m² Grundstücksfläche in großen Teilen brach und soll nun einer Nachnutzung zugeführt werden. Die Eigentümer wollen hierzu die mit neuem Planungsrecht belegten Flächen sukzessive veräußern.

Als Interessent wurde unter anderem die Firma Feucht vorgestellt. Das Unternehmen ist derzeit an der Maubacher Straße 12/1 ansässig. Die Firma Feucht hat sich dafür entschieden, die erforderliche Umstrukturierung des Betriebs nicht mehr am bisherigen Standort durchzuführen, sondern an anderer Stelle in der Stadt neu zu bauen.

Gemäß den durch die Firma Feucht veranlassten Voruntersuchungen eignet sich das Kaelble-Areal sehr gut für eine Neuansiedlung.

In Backnang besteht derzeit eine spürbare Nachfrage insbesondere nach kleineren Gewerbegrundstücken mit ca. 1.500 m² für nicht störende Handwerksbetriebe und für Betriebe mit zugeordnetem Wohnen. Diese Nachfrage kann in den bestehenden Gewerbegebieten allerdings nicht oder nur sehr eingeschränkt bedient werden. Ein entsprechendes Angebot soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern auf dem Kaelble-Areal bereitgestellt werden.

Integraler Bestandteil der geplanten städtebaulichen Entwicklung soll die nachhaltige Sicherung des Naturraums zwischen dem Kaelble-Areal und der Bebauung an der Südstraße werden. Soweit dies planerisch möglich ist, wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich auf der, das Kaelble-Areal umgebenden Grünfläche, untergebracht. Für zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen stehen Flächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (08.08/1) sowie der Baugebietsplan setzen für das Kaelble-Areal ein Industriegebiet fest. Diese Festsetzung ist für die angedachte Nachnutzung nicht zweckmäßig. Darüber hinausgehende Festsetzungen werden in den bestehenden Bebauungsplänen nicht getroffen und daher ist es sinnvoll künftig auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung einzuführen.

Die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung bedarf der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Darstellungs- bzw. Festsetzungsinhalte sollen insbesondere die Ausweisung von Gewerbegebieten sein.

Ziel des Bebauungsplans ist die Neuordnung und Nachnutzung des brachliegenden Areals für gewerbliche Betriebe sowie die Voraussetzungen für die Verlagerung der Firma Feucht zu schaffen. Nutzungen, die den Zielsetzungen zuwider laufen, werden konsequent ausgeschlossen.

Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Affalterbach“, Planbereich 08.08/2 sind:

- Ausweisung von Gewerbegebieten
- Regelung der Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

- Anpassung der Festsetzungen an aktuelles Recht

Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet gilt zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Bebauungsplan „Affalterbach“ (08.08/1).

Die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Affalterbach“ (Planbereich 08.08/2) erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Durch die Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan komplett aufgehoben. Der Bebauungsplan „Südstraße“ 08.05/5 sowie der Baugebietsplan werden nur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Weiteres Vorgehen

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.

Parallel zur Ausarbeitung der Rechtsfassung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die zu erwartenden naturschutzfachlichen Auswirkungen dargestellt und bewertet werden.