



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 033/12/GR

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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Koppenberg, Hofgut", Neufestsetzung im Bereich "Auf dem Hagenbach, Größeweg, Strümpfelbacher Weg, Im Wiesengrund, Beuthener Straße, Schlesische Straße, Breslauer Straße", Planbereich 04.01/4 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Auf dem Hagenbach, Größeweg, Strümpfelbacher Weg, Im Wiesengrund, Beuthener Straße, Schlesische Straße, Breslauer Straße", Neufestsetzung im Bereich", Planbereich 04.01/4 im Entwurf aufzustellen. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamts vom 22.02.2012.
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:					
	I	II	10	20	60	61
22.02.2012 _____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Ausgangslage**

Dem Hofgut Hagenbach kommt als Ensemble aus innerstädtischer Freifläche sowie Landwirtschaftsbetrieb, hochwertiger, Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtung eine städtebaulich wichtige Bedeutung zu:

- Dem rund 6,5 ha großen Freibereich kommt eine wichtige Potenzialfunktion für den Natur- und Artenschutz zu.
- Die unbebauten, zusammenhängenden Flächen sind insbesondere für das Mikroklima der Innenstadt (Kaltluftentstehung und -abfluss) in Sinne der Durchlüftung relevant.
- Das Hofgut ergänzt das Handels- und Dienstleistungsangebot der Innenstadt und strahlt aufgrund seiner spezifischen (naturbezogenen) Ausrichtungen über die Grenzen der Stadt hinaus.
- Die Wohnqualität der umliegenden Siedlungsbereiche profitiert unmittelbar von diesem Freibereich.

Die derzeitige Nutzung des Hofguts Hagenbach als private landwirtschaftliche Fläche wird den Entwicklungsmöglichkeiten für die langfristige Stadtentwicklung nicht gerecht, da insbesondere

- durch die bisher ausgeübte Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung das mögliche Potenzial an Artenvielfalt bei weitem nicht ausgeschöpft wird;
- Teile der Streuobstwiesen aufgrund von Pflegedefiziten in ihrem Bestand gefährdet sind und
- die Naherholungsfunktion durch den Ausschluss der Öffentlichkeit nicht zum Tragen kommt.

2. Städtebauliches Konzept**Bürgerpark Hagenbach**

Stadtverwaltung und Grundstückseigentümer stimmen darüber überein, dass die bisherige Nutzung der Freifläche auf dem Hagenbach nicht den großen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals entspricht. In enger Abstimmung wurde daher das städtebauliche Entwicklungskonzept des „Bürgerparks Hagenbach“ entwickelt. Kerngedanke dieses Konzepts ist die Öffnung der Freifläche für die Bürgerschaft, und aufbauend auf der vorhandenen Struktur, deren schrittweise Umgestaltung in einen Bürgerpark. Wesentliche Elemente der Neugestaltung sind:

- Schaffung eines (teilweise behindertengerechten) Wegenetzes inkl. Sitzgelegenheiten zur internen Erschließung des Parks für Fußgänger und dessen Anbindung an die umliegenden Stadtquartiere (Größeweg, Strümpfelbacher Weg, Schlesische Straße, Auf dem Hagenbach).
- Daraus abgeleitet, Zonierung des Parks in eine intensiv genutzte (und entsprechend gepflegte) Spiel- und Wiesenfläche (Kernbereich) und eine extensive Randfläche, die insbesondere durch eine reduzierte Bewirtschaftung und dadurch eingeschränkter Benutzbarkeit ein erhebliches Aufwertungspotenzial für den Arten- und Naturschutz bietet. Diese Zonierung ist die Voraussetzung dafür, um Naherholung einerseits und ökologische Belange andererseits miteinander in Einklang zu bringen.
- Ergänzung des Streuobstbestands durch Neupflanzungen insbesondere alter, heimischer Sorten und landschaftsräumliche Akzentuierung der Wege mit weniger pflegeintensiven Laubgehölzen.

Soweit sinnvoll können hierfür Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen von Projekten an anderer Stelle des Stadtgebiets umgesetzt werden.

- Schrittweises Installieren von attraktiven Freizeitangeboten, wie z.B. Aussichtsturm, Spielplatz, Freilufttheater, Ballspielflächen, Streichelzoo oder eines Duft- und Tastgartens.
- Direkte Anbindung des angrenzenden Bürgerheims und des betreuten Wohnens, um deren Bewohnern einen unmittelbaren Zugang zum Park zu ermöglichen.

Kosten für Investitionen und dauerhafte Unterhaltung

Für die Realisierung der Gesamtmaßnahme sind aktuell Kosten in Höhe von ca. 580.000,-- EUR brutto geschätzt. Die Verwaltung schlägt vor, das Konzept für den Bürgerpark in Schritten umzusetzen. Sinnvollerweise sollten in einem ersten Schritt das Wegesystems inkl. der Eingangsplätze angelegt werden. Hierfür sind Kosten in Höhe von rund 220.000,-- EUR brutto geschätzt. Über die Bereitstellung dieser Summe ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen der kommenden Jahre zu entscheiden.

Für die erforderliche fachgerechte Pflege der gesamten öffentlich zugänglichen Parkflächen entstünden Kosten in Höhe von rund 10.000,-- EUR im Jahr. Diese würde durch den Grundstückseigentümer und durch (bislang schon tätige) Landwirte geleistet.

Die Initialpflanzung von Bäumen und Sträuchern kann aus den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Bebauung am Strümpfelbacher Weg sowie sonstiger Maßnahmen aus anderen Projekten bestritten werden.

Die Verwaltung ist in intensivem Kontakt mit dem Verein Kulturgut. Dieser hat sich im Grundsatz bereit erklärt, Mittel für bestimmte Teilprojekte einzuwerben, wie z.B. für den Aussichtsturm, einen Skulpturenpfad oder für ein Freilufttheater.

Darüber hinaus ist es möglich, Zuschüsse für landschaftsbezogene Objekte, wie z.B. den Aussichtsturm, aus dem Programm „Regionaler Landschaftspark“ zu beantragen.

Mögliche Umsetzung

Im Jahr 2013 feiert das Hofgut Hagenbach sein 125-jähriges Bestehen. Dies könnte Anlass sein, bis dahin den ersten Realisierungsschritt umzusetzen.

Wohnbebauung am Strümpfelbacher Weg

Die Verwaltung schlägt in Ergänzung der dargestellten Freiraumkonzeption für einen Bürgerpark Hagenbach vor, die bestehende Wohnbebauung am Strümpfelbacher Weg zu arrondieren. Damit würden sinnvolle Bebauungsmöglichkeiten für maximal 6 Wohngebäude in Form von Einzelhäusern in hochattraktiver Lage geschaffen. Die dadurch ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft können unmittelbar auf der angrenzenden Freifläche vollumfänglich ausgeglichen werden. Negative Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen der Freifläche sind nicht zu befürchten, da lediglich eine Randfläche auf der Kuppenlage des Areals baulich in Anspruch genommen wird.

Die Bauflächenbilanz fällt unter Berücksichtigung der künftig deutlich reduzierten Sondergebietsfläche rings um das Hofgut positiv aus. Die potenziellen Bauflächen würden sich demnach im Vergleich zu heute um rund 20 % reduzieren.

3. Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt die landwirtschaftliche Nutzung der Freifläche in den Vordergrund und setzt folgerichtig „Weidefläche“ fest. Der bauliche Kern des Hofguts Hagenbach inklusive der dazugehörigen Stellplätze wird über ein Sondergebiet abgesichert.

Um die dargestellte städtebauliche Konzeption des Bürgerparks Hagenbach planungsrechtlich umzusetzen und dauerhaft zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Dauerhafte Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkflächen durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegeflächen.
- Sicherung und Weiterentwicklung des Gehölzbestandes sowie Schaffung von ökologischen Aufwertungspotenzialen mit Hilfe von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten.
- Sicherung der klimarelevanten Freiflächen durch Festsetzung öffentlichen Grünflächen mit offenem Charakter.
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung eines Aussichtsturms.
- Begrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf ein dauerhaft sinnvolles Maß und Lage im Rahmen eines Sondergebiets.
- Arrondierung der Bestandsbebauung am Strümpfelbacher Weg durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

5. Weiteres Vorgehen

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

Parallel zur Erarbeitung der Rechtsfassung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die zu erwartenden Auswirkungen dargestellt und bewertet werden. Gemäß heutigem Kenntnisstand, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung zu befürchten.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung