BACKNANG BK

Stadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 035/12/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 "Grabenstraße, Schillerstraße, Uhlandstraße", Neufestsetzung im Bereich "Grabenstraße, Schillerstraße und Kesselgasse", Planbereich 01.02/8 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grabenstraße, Schillerstraße, Uhlandstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Grabenstraße, Schillerstraße und Kesselgasse“, Planbereich 01.02/8 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 27.02.2012 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
29.02.2012_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Freifläche zwischen Grabenstraße und Kesselgasse – der sog. „Kesselgassenplatz" – befindet sich in einer der attraktivsten Handelslagen der Innenstadt. Seit Jahrzehnten wird diese Fläche als Parkplatz genutzt. Sie befindet sich zum größten Teil in öffentlichem Eigentum. Der übrige Teil der Fläche teilt sich auf drei Privateigentümer auf.

Die durch die öffentliche Verbindungstreppe zwischen Grabenstraße und Kesselgasse mittelbar angrenzenden Gebäude Kesselgasse 35 und 37 befinden sich in einem teilweise stark sanierungsbedürftigem Zustand und entsprechen insgesamt nicht der städtebaulichen und architektonischen Qualität, die im zentralen Innenstadtbereich angemessen und gewünscht ist. Auch hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Entlang beider Flächenbereiche zeichnet sich in der Grabenstraße der Verlauf der historischen, denkmalgeschützten Stadtmauer ab. Diese ist in Abschnitten Bestandteil des Gebäudes Kesselgasse 35 und dient als Stützmauer zum Kesselgassenplatz. Für diesen Abschnitt der Stadtmauer liegen bauhistorische Untersuchungen vor. Diese empfehlen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz, die Mauerfragmente, deren Entstehungszeit bis auf das 14. Jahrhundert datiert wird, zu erhalten. Das Mauergefüge der in späterer Zeit ausgebesserten Teile ist in größeren Bereichen stark gestört. Diese und die Mauerabschnitte des 20. Jahrhunderts sind als nicht mehr zwingend erhaltungswürdig eingestuft worden. Das Untersuchungsergebnis ist im Zuge künftiger Baumaßnahmen in diesem Bereich zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass aktuell eine große Nachfrage nach zeitgemäßen Handelsflächen in innerstädtischen 1A-Lagen herrscht. Diese kann aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Grundstücksflächen nicht befriedigt werden. Diese unbefriedigende Situation steht der auch weiterhin erforderlichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Innenstadt Teil II".

2. Städtebauliches Konzept

Die Stadtverwaltung engagiert sich schon seit Jahren für eine Bebauung des Kesselgassenplatzes. Ziel ist insbesondere die Schaffung zeitgemäßer Handelsflächen, insbesondere hinsichtlich Umfang, Zuschnitt und Erscheinungsbild.
Es liegt nun ein Bebauungskonzept vor, das die Baulücke mit einem zeitgemäßen Baukörper schließt: Auf zwei Geschossen sollen insgesamt ca. 660 m² Verkaufsflächen – aufgeteilt auf zwei Ladeneinheiten – entstehen. Mit dem darüber befindlichen Technikgeschoss wird die Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsgebäude aufgenommen. Die Erschließung der Läden für die Kunden erfolgt über die Grabenstraße.
Die Außenfassade des geplanten Gebäudes soll im Bereich der Grabenstraße vor die zu erhaltende Stadtmauer gesetzt werden. Damit wird die mittelalterliche Stadtmauer in das Gebäude integriert, und kann zukünftig als Rückwand für die Schaufensterflächen dienen.
Für die Realisierung dieses Bauvorhabens sind zum einen der Abbruch des Scheunengebäudes Kesselgasse 19 und darüber hinaus auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich. Die vertraglichen Grundlagen hierzu liegen vor.

Zwischen dem geplanten Gebäude und dem südlich angrenzenden Anwesen Grabenstraße 16 (Eiscafé) verbleibt eine Grundstücksfläche, die insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in vergleichbarer Weise wie der Kesselgassenplatz bebaut werden kann.

Die Grundstückseigentümer Kesselgasse 35 und 37 stehen in Kontakt mit der Stadtverwaltung und beabsichtigen die Gebäude grundlegend zu sanieren und modernisieren (Nr. 37) bzw. abzubrechen und neu zu errichten (Nr. 35). Auch dieses Gebäudeensemble wird sich in seiner städtebaulichen Ausgestaltung an dem umgebenden baulichen Maßstab orientieren.

Die gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege erhaltungswürdigen Bestandteile der Stadtmauer innerhalb des Gebäudes Nr. 35 sind ebenfalls zu erhalten und denkmalgerecht in einen Neubau zu integrieren.

3. Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans

Die Festsetzungen der aktuell rechtsverbindlichen Bebauungspläne lassen eine Realisierung der geplanten Bauvorhaben nicht im erforderlichen Umfang zu, weshalb die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

4. Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Geschäftshauses sowie einer weiteren Baumöglichkeit am Kesselgassenplatz.
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Sanierung des Gebäudes Kesselgasse 35 bzw. Neuerrichtung des Gebäudes Kesselgasse 37.
- Anpassung der planungsrechtlichen Situation der Freitreppe zwischen Uhlandstraße und Grabenstraße an die örtlichen Gegebenheiten.

5. Weiteres Vorgehen

Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Auf die Erstellung eines Umweltberichts und auf die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung wird demgemäß verzichtet und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Auslegung durchgeführt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Grabenstraße – Schillerstraße – Uhlandstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Zwischen Uhlandstraße und Grabenstraße“, Planbereich 01.02/5; „Grabenstraße - Schillerstraße – Uhlandstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Talstraße, Grabenstraße, Flurstücknummer 158“, Planbereich 01.02/6 und „Grabenstraße – Schillerstraße – Uhlandstraße“, Änderung der Bebauungspläne 01.02/5 und 01.02/6 zwischen „Talstraße, Marktstraße, Uhlandstraße, Schillerstraße, Grabenstraße und Fritz-Munz-Weg“, Planbereich 01.02/7 außer Kraft.

Anlagen:

- Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung