



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 127/12/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	13.09.2012	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	27.09.2012	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Schillerstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Zur Dilleniusstraße“, Planbereich 01.08/7

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Schillerstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Zur Dilleniusstraße“, Planbereich 01.08/7 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 31.08.2012 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
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:				
04.09.2012		I	II	10	20	60
Datum/Unterschrift		Kurzzeichen Datum				61

Begründung:**1. Ausgangslage**

Das Gebäude Obstmarkt 1 steht nun seit über 10 Jahren leer. Leerstände schaden grundsätzlich der Attraktivität des unmittelbaren Handelslage. Es ist die Zielsetzung der Stadtverwaltung, Leerstände durch aktives Standortmanagement möglichst dauerhaft zu beseitigen. Nach jahrelangen, zeitweise sehr intensiven Gesprächen ist es gelungen, den Grundstückseigentümer zum Verkauf der Immobilie zu bewegen und damit den Weg frei zu machen für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung. Ziel ist insbesondere die Schaffung zeitgemäßer Gewerbe- und Büroflächen in Verbindung mit hochwertigem innerstädtischem Wohnen.

2. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros Lösch Architekten GmbH aus Stuttgart zugrunde. Geplant sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen mit 380 m² Geschossfläche (GF), im 1. und 2. Obergeschoss Büroflächen mit insgesamt 880 m² GF und drei Maisonette-Wohnungen in den vor- und zurückspringend, horizontal und vertikal versetzt angeordneten, zweigeschossigen Dachaufbauten mit insgesamt etwa 480 m² GF inkl. Terrassenfläche. Unter der Erdgeschossebene befinden sich zwei Tiefgaragenebenen mit 18 Stellplätzen für Kunden, beschäftigte und Bewohner. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt wie bisher über den Obstmarkt, wo sich die Einfahrt zu den zwei Tiefgaragenebenen befindet.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Gebäudes legt der Bebauungsplan auch ein Augenmerk auf die Attraktivitätssteigerung der (ganz überwiegend) öffentlichen Räume im unmittelbaren Umfeld.

Das Hauptziel der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich Obstmarkt und Dilleniusstraße liegt in der Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes für Fußgänger und Kunden. Wesentliche Elemente sind:

- Gestalterische Anbindung der Marktstraße und der äußeren Dilleniusstraße an das Quartier Obstmarkt
- Weiterführung des Gestaltungskonzepts des westlichen Obstmarktes;
- Aufhebung der Trennung von Fahrbahn und Gehweg;
- Überwindung der Höhenunterschiede im öffentlichen Raum möglichst ohne Treppen und Stützmauern;
- Schaffung einer städtebaulich angemessenen Bepflanzung, Beleuchtung und Möblierung sowie die
- Neuordnung der öffentlichen Parkierung.

3. Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden zwei wesentliche Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Umbau und die Aufstockung des Geschäftshauses sowie
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Plangebiet.

4. Umsetzung

Die Umsetzung der privaten Hochbaumaßnahme soll nach Auskunft des Grundstückseigentümers unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

Die Neugestaltung des öffentlichen Raums soll nach Fertigstellung der privaten Hochbaumaßnahme unter Berücksichtigung der Haushaltssituation der kommenden Jahre umgesetzt werden.