



## Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r .            081/14/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	26.06.2014	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	03.07.2014	öffentlich

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Maubacher Höhe, Teil II", Neufestsetzung im Bereich "Scheffelstraße, Lerchenstraße, Panoramaweg", Planbereich 08.03/8 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauG**

#### **Beschlussvorschlag:**

- Den Entwurf des Bebauungsplans "Maubacher Höhe, Teil II", Neufestsetzung im Bereich „Scheffelstraße, Lerchenstraße, Panoramaweg“, Planbereich 08.03/8 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 06.06.2014 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich (§ 3 Abs. 2 BauGB) auszulegen.
- Von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 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:					
13.06.2014	I	II	10	60		
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum				

**Begründung:****1. Ausgangslage**

Nach Aufgabe der Nutzung hat das Land Baden-Württemberg die Grundstücke des ehemaligen Gesundheits- und Vermessungsamtes an der Scheffelstraße (Flst.Nr. 2468,2469) zur Vermarktung freigegeben. Nachdem sich lange Zeit der gewünschte Vermarktungserfolg nicht eingestellt hat, entschloss sich die Liegenschaftsverwaltung, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen & Bau, die aufstehenden Gebäude abzubauen und auf dieser Grundlage eine erneute Ausschreibung durchzuführen.

Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens hat die Firma Godel Planen und Bauen aus Stuttgart den Zuschlag zum Erwerb der Grundstücke erhalten. Nachdem das städtebauliche Konzept für eine Neubebauung der Grundstücke im Ausschuss für Technik und Umwelt am 19.09.2013 vorgestellt und im Grundsatz positiv beurteilt wurde, hat die Firma Godel die Grundstücke erworben.

**2. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil II“, Neufestsetzung im Bereich „Scheffelstraße, Lerchenstraße, Panoramaweg“, Planbereich 08.03/8 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, das brachliegende Areal wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Ziel des Bebauungsplans ist eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Neubebauung des Areals für Wohnzwecke. Damit fügt sich das Quartier in die städtebauliche Entwicklungsachse ein, die sich vom Areal des ehemaligen Güterbahnhofs an der Maubacher Straße über das Feucht- und Krumm-Areal, den „Dichterberg“ (zwischen Stuttgarter Straße und Scheffelstraße) bis zum Klinik-Areal erstreckt.

**3. Erfordernis der Planaufstellung**

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Heininger Weg, Stuttgarter Straße, Lerchenstraße, Südstraße“ (08.03/1) sowie der Baugebietsplan setzen für das Plangebiet ein Mischgebiet fest. Zulässig ist bislang nur die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern. Zudem enthalten die bestehenden Bebauungspläne nur unzureichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es ist daher sinnvoll, die diesbezüglich bestehenden Regelungen zu präzisieren, und soweit erforderlich, neue Festsetzungen einzuführen.

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung bedarf es der Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Darstellungs- bzw. Festsetzungsinhalte sollen insbesondere die Ausweisung eines Wohngebietes sein.

**4. Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros Köhler Steinhoff Hähnel (KSH) aus Stuttgart zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Bebauungsstruktur vor. Die punktförmigen Gebäude verteilen sich gleichmäßig auf dem Gelände und passen sich in ihrer Höhenentwicklung dem Verlauf des Geländes an. Die Geschossigkeit reicht von zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im südlichen Gebietsteil bis zu vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss an der Ecke Lerchenstraße/Scheffelstraße. Somit reagieren die geplanten

Baukörper angemessen auf die vorhandene Topographie, fügen sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein und bieten eine attraktive Aussicht auf die Backnanger Altstadt und den sich darüber abzeichnenden Landschaftsraum.

Auf vier Tiefgaragen sollen sieben Punkthäuser und drei Winkelgebäude entstehen. Die dazwischen liegenden Freibereiche werden attraktiv mit (privaten) Spielplätzen und Aufenthaltsflächen gestaltet. Das gesamte Quartier wird autofrei sein.

Der aktuelle Entwurfsstand sieht etwa 80 Wohneinheiten vor. Der Investor strebt ein gehobenes Qualitätsniveau an.

## **5. Bebauungsplanverfahren**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gilt im Plangebiet der Bebauungsplan „Heininger Weg, Stuttgarter Straße, Lerchenstraße, Südstraße“ (08.03/1) sowie der Baugebietsplan aus dem Jahr 1964. 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 eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 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
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)