



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 106/15/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	17.09.2015	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	01.10.2015	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Maubacher Höhe, Teil II", Neufestsetzung im Bereich "Scheffelstraße, Lerchenstraße, Panoramaweg", Planbereich 08.03/8 - Erneute Auslegung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „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 06.06.2014/10.08.2015 aufzustellen und erneut auszulegen.

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:				
17.08.2015	I	II	10	20	60
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum			
					61

Begründung:

Der Gemeinderat hat durch Beschluss vom 03.07.2014 den Entwurf des o.g. Bebauungsplans auf der Basis des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 06.06.2014 aufgestellt und die Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planwerks fand in der Zeit vom 28.07.2014 – 29.08.2014 statt.

Im Rahmen der Auslegung wurden von den Eigentümern des gegenüberliegenden Grundstücks Lerchenstraße 1 mit Schreiben vom 24.08.2014 Anregungen vorgebracht.

Zusammenfassend wird vorgetragen, dass das am nächsten gelegene geplante Gebäude (A1) an der Ecke Lerchenstraße/Scheffelstraße das Wohnhaus Lerchenstraße 1 um zwei Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss überragen würde. Von Bedeutung sei hierbei auch, dass das Baugelände bereits wesentlich höher liegen würde. Durch die kompakte und sehr hohe Bebauung würden sich künftig im Zusammenspiel mit dem Bauvorhaben „Dichterberg“ und „Krummareal“ unabsehbare Änderungen des Mikroklimas und der Luftzirkulation/Besonnung ergeben. Die Einwander fordern daher, dass die Gesamthöhe des fraglichen Gebäudes von bisher geplanten 11,80 m um ein Vollgeschoss reduziert wird.

Der Gemeinderat hat nach Vorberatung des Satzungsbeschlusses in der Sitzung des Ausschuss für Technik und Umwelt am 16.10.2014 diesen nicht gefasst.

Nach intensiver Beratung wurde seitens des Gemeinderats in der Sitzung vom 11.12.2014 gefordert, die Bebauungsdichte nochmals kritisch zu untersuchen und zu reduzieren. Darüber hinaus sollte eine Untersuchung in Auftrag gegeben werden, die die verkehrlichen Auswirkungen der beiden Neubaugebiete an der Scheffelstraße auf das gesamte Quartier aufzeigt.

Die zwischenzeitliche Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in Absprache mit dem Investor führte zu folgenden wesentlichen Änderungen:

- Entfall eines Baukörpers.
- Reduzierung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und Vergrößerung der Gebäudeabstände im zweiten Bauabschnitt.
- Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten.
- Nach Wohnungsgrößen differenzierter Stellplatzschlüssel, der insgesamt zu einer Erhöhung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze führt.
- Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers, mit jeder Wohnung zwingend mindestens einen Stellplatz mitzuverkaufen.
- Festlegung der Anzahl der Besucherstellplätze auf 10% bezogen auf die nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnungen.
- Vergrößerung und qualitative Aufwertung der Freiflächen.
- Schaffung von Blickachsen aus Richtung Scheffelstraße in das Plangebiet
- Verbesserung der Barrierefreiheit des Gebiets.

Bezüglich der seitens der Eigentümer des Wohngebäudes Lerchenstraße 1 vorgebrachten Anregungen kann festgestellt werden, dass nach Reduzierung der Geschossigkeit bezüglich des gegenüber-

liegenden Gebäudes und der Zurücksetzung bzw. neuen Gebäudestellung diesen Anregungen durch die Überarbeitung der Konzeption Rechnung getragen wurde.

Im Zusammenhang mit der Planänderung fand am 08.07.2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der die wesentlichen Planänderungen dargestellt und das Verkehrsgutachten erläutert wurde.

Die Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption und der dargelegten inhaltlichen Änderungen berührt die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan muss daher erneut ausgelegt werden.

Anlagen:

Bebauungsplan

Textteil

Begründung

Verkehrsgutachten Dr. Brenner Ingenieure vom 08.07.2015