



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 183/15/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	17.12.2015	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	11.02.2016	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

- I. Die vorgebrachten Anregungen entsprechend der nachfolgenden Begründung nicht zu berücksichtigen.
- II. Aufgrund von § 10 i.V.m. § 13 a BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO folgende

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
„Maubacher Höhe, Teil II“, Neufestsetzung im Bereich „Scheffelstraße, Lerchenstraße,
Panoramaweg“, Planbereich 08.03/8

zu erlassen:

1. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Maubacher Höhe, Teil II“, Neufestsetzung im Bereich „Scheffelstraße, Lerchenstraße, Panoramaweg“, Planbereich 08.03/8 wird nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 06.06.2014/10.08.2015 aufgestellt.

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:					
01.12.2015	I	II	10	20	60	61
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

2. Der Plan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.
3. Die Begründung in der Fassung vom 06.06.2014/10.08.2015 festzulegen.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.10.2015 die erneute Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Die nochmalige Auslegung war aufgrund der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich.

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 erneute Auslegung fand in der Zeit vom 13.10. – 13.11.2015 statt.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden nun von Frau Barbara Wangler, Lessingstraße 15 in Backnang Anregungen vorgebracht, die im Wesentlichen mit einer verdichteten Bebauung des Areals und der umliegenden bereits im Bau befindlichen Grundstücke im Bereich Lerchenstraße/Maubacher Straße/Heininger Weg begründet werden. Durch die Baumaßnahmen und Projekte wären der Verkehr und die Parksituation (entgegen den im Verkehrsgutachten genannten Bedingungen) nur minimalistisch betrachtet und zukünftige Entwicklungen zu wenig berücksichtigt worden. U.a. wären freie Parkplätze für Notärzte, Rettungskräfte oder ähnliches und Besucher zu gering berechnet worden. Die Luft- und Lärmbelästigung durch vermehrten Pkw-Verkehr, Heizungs- bzw. Lüftungsanlagen und ähnliches würden dem städtebaulichen Konzept einer angemessenen Neubebauung des Areals für Wohnzwecke, also einem allgemeinen Wohngebiet widersprechen. Daher sei auch der Mindestabstand zum öffentlichen Verkehrsraum in dieser massiven verdichteten Bauweise zu gering. Weiter wird ausgeführt, dass der Bedarf für die vielen noch geplanten Wohnungen fragwürdig sei, da in Zeitungsanzeigen in vier bereits genehmigten Wohngebieten immer noch freistehende Wohnungen angeboten würden. Statt diesen vielen dicht bebauten großen Wohnblöcken seien Reihenhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Gärten auf den noch zu bebauenden Flächen sowohl für die Lebensqualität der Bewohner als auch für das gesamte Stadtleben angemessener.

Die Anregungen können aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

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

Daraufhin erfolgte in Abstimmung mit dem Investor eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Die Überarbeitung beinhaltet insbesondere den Wegfall eines Baukörpers, Reduzierung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und Vergrößerung der Gebäudeabstände im 2. Bauabschnitt sowie eine Reduzierung der Wohneinheiten. Ebenso wurde die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erhöht und ein Anteil von 10 % für Besucherparkplätze festgesetzt. Zusätzliche Stellplätze für Ärzte, Rettungskräfte oder ähnlichem sind nicht erforderlich. In Notfällen parken sowohl Ärzte als auch Rettungskräfte im Straßenraum. Eine Ausweisung und Reservierung spezieller Flächen ist für diese Fälle nicht notwendig.

Der geänderten Konzeption hat der Gemeinderat dann in seiner Sitzung vom 01.10.2015 zugestimmt und die nochmalige Auslegung beschlossen. Die reduzierte Planung stellt gerade auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der ersten Auslegung vorgebrachten Einwendungen aus der Nachbarschaft eine ausgewogene Lösung dar.

Eine weitere Reduzierung der Bebauungsdichte in Richtung Reihenhäuser/Einfamilienhäuser wird aus städtebaulichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet.

Die nunmehrige Bebauungsdichte ist für den Geschosswohnungsbau auf innenstadtnahen Grundstücken absolut angemessen und bewegt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,34 unterhalb der maximal zulässigen GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

Ganz allgemein kann auch noch festgestellt werden, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt unverändert hoch ist.

Die von Frau Wangler geforderte Art der Bebauung bleibt den Neubaugebieten außerhalb der Innenstadt vorbehalten.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Anlagen:

Bebauungsplan

Textteil

Begründung

Grünordnungsplan vom 06.08.2015