



## Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r .            170/16/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	22.09.2016	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	29.09.2016	öffentlich

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Stuttgarter Straße, Blumenstraße", Neufestsetzung im Bereich "Stuttgarter Straße, Blumenstraße, Flst. 2478/9, 212/3, Planbereich 08.01/2 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

### Beschlussvorschlag:

- Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Stuttgarter Straße, Blumenstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Stuttgarter Straße, Blumenstraße, Flst. 2478/9, 212/3“, Planbereich 08.01/2 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 21.06.2016 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.
- 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:					
08.09.2016 _____ Datum/Unterschrift	I	II	10	20	60	61
	Kurzzeichen Datum					

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das zur Bebauung anstehende Grundstück liegt an städtebaulich prominenter Lage am südlichen Stadteingang unmittelbar anschließend an die sog. „KAWAG-Kreuzung“. Die Bebauung des Grundstücks mit einem städtebaulich wie architektonisch ansprechendem Gebäude ist aus Sicht der Stadt daher ausdrücklich erwünscht.

Das bestehende Planungsrecht lässt bislang bereits eine Bebauung im vergleichbaren Umfang zu. Jedoch basiert der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan insbesondere auf einer nicht mehr umsetzbaren Planung für die Neugestaltung der KAWAG-Kreuzung. Zur Realisierung des geplanten Neubauvorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Büros Wolf Architekten aus Backnang zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Errichtung eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses vor („Stuttgarter Tor“). Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung beträgt vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses. Damit reagiert der vorgeschlagene Baukörper angemessen auf die vorhandene Bebauung und fügt sich in seiner Maßstäblichkeit in die Umgebung ein. Für das Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung, ab dem ersten Obergeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen (ca. 30 Wohneinheiten). Aufgrund der Tatsache, dass der geplante Baukörper an zwei Seiten an stark befahrenen Straßen liegt, sind an den Schallschutz der Wohnungen besondere Anforderungen zu stellen. Das begleitend erstellte Schallschutzgutachten legt dar, welche architektonischen und bautechnischen Maßnahmen ergriffen werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die spezielle Artenschutzprüfung ergab, dass das Gebiet aufgrund seiner Struktur und Vorprägung nur eine geringe Wertigkeit für Flora und Fauna aufweist. Als Gesamtergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplanung mit den getroffenen Festsetzungen keinen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter darstellt.

Die verkehrliche Neukonzeption der KAWAG-Kreuzung sowie der angrenzenden Erschließungsbereiche ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Derzeit prüft die Verwaltung sehr intensiv die städtebauliche und verkehrliche Neuordnung des Knotenpunkts unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen (insbesondere Auswirkungen des B 14- Anschlusses Backnang-Mitte, städtebauliche Entwicklungen in den Bereichen Klinik-Areal und Scheffelstraße sowie Maubacher Straße und Obere Ziegelei). Das geplante Bauvorhaben wirkt sich aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe nicht auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden (provisorisch ausgebauten) KAWAG-Kreuzung aus.

Zwischen der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses und der Umgestaltung der KAWAG-Kreuzung wird ein derzeit noch nicht genauer bestimmbarer Zeitraum liegen, in dem die öffentliche Vorplatzfläche zwischen Kreisverkehr und Gebäude interimweise mit öffentlichen Stellplätzen belegt werden soll, die u.a. auch den Besuchern des Friedhofs zur Verfügung stehen können.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit einen Vorschlag zur leistungsfähigen Umgestaltung der KAWAG-Kreuzung und dessen städtebaulichem Umfeld vorlegen.

### **3. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, nachdem es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

In diesem Verfahren kann auf einen Umweltbericht und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.

#### **Anlagen:**

Bebauungsplan

Textteil

Begründung

Lärmschutzuntersuchung SoundPLAN vom 08.08.2016

Artenschutzrechtliche Prüfung Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz von August 2016