



**Stadt Backnang  
Sitzungsvorlage**

**N r . 191/16/GR**

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	20.10.2016	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	27.10.2016	öffentlich

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Maubacher Höhe, Teil III“, Neufestsetzung im Bereich „Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße, Flst.Nr. 367, 367/1 bis 367/7, 368/4, 368/9, 2490/3, 2495/7 und 2495/8, Planbereich 08.02/4 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Maubacher Straße, Teil III“, Neufestsetzung im Bereich „Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße, Flst.Nr. 367, 367/1 bis 367/7, 368/4, 368/9, 2490/3, 2495/7 und 2495/8“, Planbereich 08.01/2 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 25.08.2016 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen.

<b>Haushaltsrechtliche Deckung</b>	<b>HHSt.:</b>					
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		
<b>Amtsleiter:</b>	<b>Sichtvermerke:</b>					
	I	II	10	20	60	61
04.10.2016 _____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

**Begründung:****1. Ausgangslage**

Das zur Bebauung anstehende Grundstück liegt südlich der Bahngleise zwischen Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße und dem Heininger Weg. Seit dem Umzug der Firma Feucht liegt das Areal brach. 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. Ziel des Bebauungsplans ist eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Neubebauung des Areals für Wohnzwecke zu ermöglichen. Damit fügt sich das Quartier in die städtebauliche Entwicklungsachse ein, die sich vom ehemaligen Feucht- und Krumm-Areal, dem „Dichterberg“ (zwischen Stuttgarter Straße und Scheffelstraße), der Scheffelstraße bis zum Klinik-Areal erstreckt.

Grundstückseigentümer und Vorhabenträger ist die Godel Projektbau GmbH aus Stuttgart.

Mit Beschluss vom 25.10.2012 hat der Gemeinderat bereits die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Dieser Beschluss umfasst die Bereiche des Feucht-Areals und die nördlich gelegene Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs. Bis heute ist es nicht gelungen, die ehemalige Bahnfläche zu entwickeln. Die Ursachen liegen insbesondere in den über die Jahre wechselnden Entwicklungs- und Vermarktungsinteressen des Grundstückseigentümers.

Um die Entwicklung des Feucht-Areals nicht zu blockieren, schlägt die Verwaltung vor, die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs im nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen. Sobald eine tragfähige städtebauliche Konzeption für die Fläche vorliegt, wird diese dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

**2. Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan liegt der mit der Stadtverwaltung abgestimmte Entwurf des Büros Kubus 360 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. Festgesetzt werden Gebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses. Im südlichen Bereich befindet sich noch ein Solitärbau mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss. Somit reagieren die vorgeschlagenen 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. Insgesamt entstehen neun Punkthäuser auf einer Tiefgarage und ein weiterer Solitärbau, als Gelenk zwischen dem realisierten Quartier an der Oberen Ziegelei und dem neu entstehenden Quartier auf dem Feucht-Areal.

Die dazwischen liegenden Freibereiche werden attraktiv mit (privaten) Spielplätzen und einem großzügigen Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität gestaltet. Das gesamte Quartier wird autofrei sein.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurfsstand sieht im Moment etwa 100 Wohneinheiten vor. Erfahrungsgemäß wird sich dies bei der weiteren Entwicklung des Quartiers im Zuge der Konkretisierung des Wohnungsgemenges noch verändern.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt ausschließlich über eine Tiefgaragenzufahrt an der Friedrich-Stroh-Straße. Diese muss im Zuge der Herstellung der äußeren Erschließung ausgebaut werden. Ebenfalls umgestaltet werden müssen die Maubacher Straße bis zur

Einmündung des Heiningers Wegs sowie der Einmündungsbereich der Maubacher Straße in die Blumenstraße. Die verkehrsplanerische Überprüfung des Knotenpunkts hat ergeben, dass im Hinblick auf die zur Verfügung stehende Fläche und der Leistungsfähigkeit eine senkrechte Einmündung der Maubacher Straße in die Blumenstraße die sinnvollste Lösung ist.

Weiterer Bestandteil des Plangebiets ist die Umgestaltung der Bushaltestelle an der Blumenstraße. Diese soll in Abstimmung mit den Busbetreibern in die Maubacher Straße verlegt werden oder dort um eine neue Haltestelle in Fahrtrichtung Blumenstraße ergänzt werden.

An Stelle der bisherigen Bushaltestelle soll an der Blumenstraße ein neuer Wertstoffplatz für das südliche Stadtgebiet errichtet werden. Der Platz ist zum einen sehr gut erreichbar und zum anderen geht die Verwaltung davon aus, dass die Beeinträchtigung für die umliegende Wohnbebauung aufgrund der Abstände und Vorbelastung eher gering sein wird.

Das Unterführungsbauwerk soll als sichere Querung (Schulweg) bestehen bleiben.

Für die Anbindung des gesamten Quartiers für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt hat der Tunnel unter den Bahngleisen, der die Maubacher Straße mit der Bahnhofstraße bzw. dem Adenauerplatz verbindet, große Bedeutung. Da die wünschenswerte bauliche Aufweitung des Tunnels insbesondere an den zu erwartenden Kosten scheitert, ist vorgesehen, den Durchgang mit Hilfe eines Lichtkonzepts zumindest optisch soweit aufzuwerten, dass er sicher begangen werden kann. Die Planung hierzu wird im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung konkretisiert.

Das städtebauliche Konzept wie auch die geplante Neugestaltung der äußeren Erschließung werden in der Sitzung erläutert.

### **3. Verfahren und weiteres Vorgehen**

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 des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

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

Mit der Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens ergeht gleichzeitig auch ein Beschluss über die einmonatige Auslegung des Planwerks. In diesem Zeitraum besteht die Möglichkeit, sich über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen.

#### **Anlagen:**

- Bebauungsplan
- Textteil
- Begründung
- Lärmschutzuntersuchung SoundPLAN vom 02.02.2016
- Spezielle Artenschutzprüfung Büro Angewandte Geographie und Landschaftsplanung Rastatt

Sitzungsvorlage Nr.:

**191/16/GR**

Seite:

4

und Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl vom 22.01.2013  
-Vorentwurf Straßenplanung Maubacher Straße 12.11.2014