



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 149/06 GR

| | | | |
|----------------------|----------------------------------|------------|------------|
| Federführendes Amt | Bauverwaltungs- und Baurechtsamt | | |
| Behandlung | Gremium | Termin | Status |
| zur Vorberatung | Ausschuss für Technik und Umwelt | 07.12.2006 | öffentlich |
| zur Beschlussfassung | Gemeinderat | 14.12.2006 | öffentlich |

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Plattenwaldsiedlung", Neufestsetzung im Bereich "Plattenwaldallee, Flst. 3117, 3118/1 u. 2, 3117/1, Im Sonnenblick, Im Heidewinkel Nr. 3 - Nr. 15 und Flst. Nr. 3624/4", Planbereich 05.12/15 in Backnang
-Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- I. Die vorgebrachten Anregungen, soweit nicht in dem Planentwurf eingearbeitet, nicht zu berücksichtigen.
- II. Aufgrund von § 10 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Plattenwaldsiedlung“, Neufestsetzung im Bereich „Plattenwaldallee“, Flst. Nr. 3117, 3118/1 u. 2, 3117/1, Im Sonnenblick, Im Heidewinkel Nr. 3 – Nr. 15 und Flst. Nr. 3624/4“, Planbereich 05.12/15 in Backnang

zu erlassen:

1. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Plattenwaldsiedlung“, Neufestsetzung im Bereich „Plattenwaldallee“, Flst. Nr. 3117, 3118/1 u. 2, 3117/1, Im Sonnenblick, Im Heidewinkel Nr. 3 – Nr. 15 und Flst. Nr. 3624/4“, Planbereich 05.12/15 in Backnang, wird nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 05.09.2005/07.11.2006 aufgestellt.
2. Der Plan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.
3. Die Begründung in der Fassung vom 05.09.2005/07.11.2006 festzulegen.

| 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: | | | | | |
| 13.11.2006 | | | I | II | 10 | 20 | 61 |
| Datum/Unterschrift | | Kurzzeichen Datum | | | | | |

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplans aufgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 17.10. – 18.11.2005 statt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Auslegung keine Anregungen vorgebracht. Die seitens der Bürger vorgebrachten Anregungen werden nachfolgend in ihrem wesentlichen Wortlaut dargestellt und gewürdigt:

Erhebliche Bedenken gegen den ausgelegten Planentwurf mit der darin dargestellten Dimensionierung des Baufensters auf dem Grundstück Flst. Nr. 3101/4 wurden zunächst von Herrn und Frau Roland und Jutta Herb, Im Heidewinkel 5, vorgebracht. Die Einwendungen wurden zusammenfassend damit begründet, dass durch das geplante Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 3101/4 die Lebens- und Aufenthaltsqualität im umgebenden Bereich stark beeinträchtigt werde. Das auf diesem Grundstück neu ausgewiesene Baufenster wurde nach Auffassung der Angrenzer planerisch unsachgemäß eingefügt und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und die benachbarten Gebäude und Grundstücke nur unzureichend berücksichtigt. Dieses Baufenster stelle als einziges im gesamten Planbereich nicht, wie in der Begründung dargestellt, nur die um 2,5 m verbreiterte Bestandsituation des vorhandenen Ortsbauplans aus den fünfziger und sechziger Jahren dar, sondern weise ein um mehr als das Doppelte vergrößertes Baufeld aus. Die als überbaubar dargestellte Fläche erscheine im Vergleich zur Grundstücksfläche als deutlich zu groß. Durch diese Art der Nachverdichtung würden die seitherigen Freiflächen des Grundstücks entfallen und durch einen nach dem ausgewiesenen Baufenster möglichen Baukörper die Gebietstypik mit samt der vorhandenen Gebäudeproportionen und den Grünbereichen zerstört. Überhaupt könne auch das Baufenster schon wegen der einzuhaltenden Mindestabstandsflächen nicht realisiert werden. Diesen Einwendungen haben sich dann die Eigentümer der Grundstücke Im Heidewinkel 3 u. 7, Wacholderhöhe 28 u. Im Heidewinkel 9 voll inhaltlich angeschlossen.

Des Weiteren wurden vom Eigentümer des Grundstücks Im Forst 8, Herrn Rudi Müller, Einwendungen vorgebracht, die sich ebenfalls gegen die Dimensionierung des Baufensters wenden (Zerstörung des Siedlungscharakters) und gegen das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen. Einwendungen mit einem vergleichbaren Inhalt wurden auch von den Eigentümern des Grundstücks Im Forst 9, Herrn und Frau Gastmaier und Herrn und Frau Odenwald schriftlich vorgebracht. Durch das vorgesehene Baufenster wäre ohne weiteres die Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5-6 Wohneinheiten anstatt des bisher vorhandenen Zweifamilienwohnhauses möglich. Die für eine derartige Nutzung erforderlichen Stellplätze könnten auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden und zudem würden sich durch die hinzukommenden Kraftfahrzeuge am Ende des Wendehammers für die Bewohner entlang der schmalen Straße Im Forst unzumutbare Beeinträchtigungen ergeben. Auch von den Eigentümern der Grundstücke Im Forst 5, 11 u. 13 wurden vergleichbare Einwendungen, was die Dimensionierung des Baufensters, die Veränderung der Siedlungsstruktur, Frischluftzufuhr und die Parkplatzsituation anbelangt, vorgebracht.

Die öffentlich ausgelegte Planung wurde allen Grundstückseigentümern, die im Rahmen der Auslegung Anregungen vorgebracht haben, in zwei ausführlichen Besprechungsterminen erläutert und auf die vorgebrachten Einwendungen eingegangen.

Auf das letzte Gespräch hin erfolgte dann das Schreiben vom 10.07./12.07.2006, welches an die

Mitglieder des Gemeinderats gerichtet wurde. In diesem Schreiben werden die schon bisher vorgebrachten Anregungen zusammengefasst und nochmals zum Ausdruck gebracht, dass mit dem in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf auf dem Grundstück Flst. Nr. 3101/4 ausgewiesenen Baufenster ein intaktes Wohnfeld mit seiner Lebensqualität zerstört würde und durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den von einem 5-6 Familienwohnhaus erzeugten Pkw-Verkehr die bisherige Situation für alle Angrenzer unzumutbar verändert würde.

Es wird daher gefordert, dass das in der ausgelegten Version des Bebauungsplans auf dem Grundstück Flst. Nr. 3101/4 ausgewiesene Baufenster deutlich auf ein vergleichbares Maß zurückgenommen wird, wie dies bei den restlichen Baugrundstücken im Wege der Bebauungsplanänderung vorgesehen ist.

Nach Abwägung der Interessen des Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 3101/4 an einer sinnvollen Neubebauung des Grundstücks und der Interessen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem anschließenden Bereich wurde das Baufenster in seiner Dimensionierung gegenüber der Darstellung im ausgelegten Plan vom 05.09.2005 wesentlich zurückgenommen. Als Ergebnis der eingehenden städtebaulichen Beurteilung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur und der Besonderheiten des Baugebiets wurde die Länge des Baufensters auf 16 m begrenzt.

Diese deutliche Zurücknahme der Ausdehnung des Baufensters geschah insbesondere auch speziell unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Erhaltung des Gebietscharakters des Baugebiets.

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf wurde des Weiteren die bisher vorgesehene Dachneigung von 30-38° auf max. 36° begrenzt, wodurch sich eine Reduzierung der Firsthöhe ergibt.

Die Bauverwaltung ist danach der Auffassung, dass durch eine derartige Rücknahme der bisherigen Planung ein gerechter Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers an einer sinnvollen Bebauung und den berechtigten Interessen der Angrenzer und Bewohner des Gebiets erreicht werden konnte. Eine Begrenzung der max. zulässigen Wohnungen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen.