



Stadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 056/18/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	26.04.2018	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche 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
- Erneute Auslegung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Den Entwurf des Bebauungsplans und die 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 in Backnang nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 25.08.2016/02.01.2018/15.03.2018 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und erneut öffentlich 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:					
11.04.2018		I	II	III	61	10	
Datum/Unterschrift		Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Ausgangslage**

Am 25.10.2012 wurde durch den Gemeinderat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Dieser Beschluss umfasste die Bereiche des „Feucht-Areals“ und die nördlich gelegene Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs (sog. „Aurelis-Areal“). Da sich die städtebauliche Entwicklung des „Aurelis-Areals“ insgesamt als sehr komplex herausgestellt hat, empfahl die Verwaltung dem Gemeinderat, beide Areale planungsrechtlich zu entkoppeln und das Bebauungsplanverfahren zunächst nur für das „Feucht-Areal“ weiterzuführen.

Der entsprechende Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 27.10.2016 durch den Gemeinderat im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planwerks fand in der Zeit vom 21.11.2016 bis 23.12.2016 statt.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und konkretisiert, was eine erneute Auslegung erforderlich macht.

Durch die Änderung des städtebaulichen Konzepts ergaben sich Anpassungen einzelner Baufenster und der Erdgeschossfußbodenhöhen. Weiterhin wurde die Planung der Tiefgarage überarbeitet. Die daraus resultierenden Änderungen wurden in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Ebenfalls weiterentwickelt wurde die Neugestaltung der Maubacher Straße sowie des Knotenpunkts mit der Blumenstraße und der Friedrich-Stroh-Straße. Über die für die Umsetzung der Straßen erforderlichen Grunderwerbe konnte grundsätzliche Einigung erzielt werden bzw. es wurden diese bereits getätigt.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplans wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 25.01.2018 vorberaten. In der am 08.02.2018 folgenden Sitzung des Gemeinderats wurde kein Beschluss gefasst, sondern um eine erneuerte Vorberatung der Angelegenheit gebeten. Diese erfolgte am 06.03.2018 im Stadtentwicklungsausschuss.

Danach wurden folgende Änderungen in den jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

- das Baufenster für das mittlere nördliche Gebäude wurde um 90 Grad gedreht, um mehr Abstand zu den östlich und westlich geplanten Gebäuden zu generieren;
- das Baufenster für das südwestliche Gebäude wurde in südlicher Richtung vergrößert;
- das Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Grundstücks Flst. 2495/3 (Heininger Weg 5 bis 11) entfällt, da sich der Bauträger für das ehemalige Feucht-Areal und die Eigentümergemeinschaft Heininger Weg 5 bis 11 auf eine Umverlegung der bestehenden Leitung geeinigt haben.

2. Städtebauliches Konzept

Die Grundstruktur des städtebaulichen Konzepts, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, hat sich im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nicht wesentlich geändert: Ziel ist die Revitalisierung der Gewerbebrache in ein attraktives, innenstadt- und bahnhofnahes Wohngebiet. 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 dazwischenliegenden Freibereiche werden attraktiv mit (privaten) Spielplätzen und einem großzügigen Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität gestaltet. Das gesamte Quartier wird autofrei sein. Eine öffentlich gewidmete Durchwegung stellt sicher, dass die Bewohner aus den südlichen Stadtquartieren künftig fußläufig abseits der stark befahrenen Haupterschließungsstraßen in die Innenstadt gelangen können.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurfsstand sieht 111 Wohneinheiten vor. Unter Anwendung des sog. „Backnanger Stellplatzschlüssels“, der insgesamt zu einer Erhöhung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze führt, ergeben sich daraus 147 erforderliche Stellplätze zzgl. 15 Besucherstellplätze.

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 Heininger 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.

Anstelle 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 im Bereich Stuttgarter Straße/Blumenstraße 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 optisch soweit aufzuwerten, dass er sicher begangen werden kann.

Im Zuge der städtebaulichen Gesamtplanung für die Entwicklung der Brachflächen auf den Arealen Krumm, Feucht, Aurelis und Hofer (zwischen Stuttgarter Straße und Blumenstraße) wurde im Jahr 2014 eine quartiersübergreifende Verkehrsfolgenabschätzung erstellt. Diese kommt in Bezug auf die prognostizierte Verkehrszunahme zu folgenden wesentlichen Ergebnissen (in Klammern: Ausgangsbasis Verkehrsmenge/24 h):

- Östliche Maubacher Straße (im Abschnitt Feucht-Areal): + 5,4 % (2.600 Kfz/24h)
- Blumenstraße: + 2,1 % (11.600 Kfz/24h)
- Stuttgarter Straße: + 0,7 % (14.900 Kfz/24h)

Durch die geplante bzw. in Teilen bereits stattgefundene Aufsiedlung kommt es zu keiner Verkehrszunahme, die sich spürbar negativ auf das Gesamtverkehrsaufkommen auswirken werden. Durch den deutlich erhöhten Stellplatznachweis inkl. der nachzuweisenden Besucherstellplätze ist

davon auszugehen, dass es durch die Aufsiedlung zu keiner weiteren Verschärfung des Parkierungsdrucks kommen wird. Gleichwohl wird im Zuge der Neugestaltung der Maubacher Straße und der Nachnutzung des „Aurelis-Areals“ das Parken in seiner aktuellen Form nicht mehr stattfinden können. Im Zuge der anstehenden städtebaulichen Entwicklung des „Aurelis-Areals“ wird die Verwaltung einen Vorschlag zur Schaffung zusätzlicher Parkplatzkapazitäten unterbreiten.

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

3. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Durch die Veränderung der Straßenplanung im Bereich der Maubacher Straße sind die Grundzüge der Planung berührt. Der Bebauungsplan muss daher erneut öffentlich ausgelegt werden. In diesem Zeitraum besteht die Möglichkeit, sich über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen.

Bereits hervorgebrachte Anregungen bzw. Stellungnahmen aus der zurückliegenden öffentlichen Auslegung sind zum Teil berücksichtigt. Eine vollständige Abwägung findet im nächsten Verfahrensschritt statt.

Anlagen:

Bebauungsplan

Textteil

Begründung

Lärmschutzuntersuchung SoundPLAN vom 02.02.2016

Spezielle Artenschutzprüfung Büro Angewandte Geographie und Landschaftsplanung Rastatt und Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl vom 22.01.2013

Vorentwurf Straßenplanung Maubacher Straße 23.05.2017