



**Stadt Backnang  
Sitzungsvorlage**

**N r .            104/18/GR**

<b>Federführendes Amt</b>	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	12.07.2018	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.07.2018	öffentlich

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Schillerstraße", Neufestsetzung im Bereich "Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1", Planbereich 01.08/8 in Backnang  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Schillerstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1“, Planbereich 01.08/8 in Backnang nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 15.05.2018 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>					
19.06.2018	I	II	III	10	61	
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Schillerstraße“, Neufestsetzung im Bereich „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1“, Planbereich 01.08/8 ist die notwendige Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen.

Das grundsätzliche städtebauliche Ziel für das Quartier der „Kronenhöfe“ ist die gemischte Nutzungsstruktur über eine städtebauliche Neuordnung zu stärken und um zeitgemäße und gemischte Wohnformen in direkter Innenstadtlage zu ergänzen. Neben der städtebaulichen Neuordnung und baulichen Verdichtung sind die Attraktivierung der Straßenräume, die Vernetzung zu den Nachbarquartieren Obstmarkt, Schillerplatz und Albertstraße sowie die Aufwertung des Wohnumfelds wesentliche Stadtentwicklungsziele.

Gleichzeitig soll mit der Änderung des Bebauungsplans eine zukunftsorientierte Neu- und Umplanung im Bereich des Grundstücks Am Obstmarkt 2 planungsrechtlich abgesichert werden. Der derzeitige Bebauungsplan lässt eine solche städtebauliche Zielsetzung nicht zu. Zur Sicherung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich notwendig.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros baurmann.dürr Architekten aus Karlsruhe zugrunde, welcher der Gewinner einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung war. Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Bebauungsstruktur vor. Wesentliches Element sind drei prägende Bausteine an den Quartiersrändern Obstmarkt, Ecke Dilleniusstraße/Schillerplatz und an der westlichen Grundstücksgrenze in der Eduard-Breuninger-Straße.

Als Einpassung in das historisch gewachsene Stadtgefüge wird die von Bahnhof und zukünftiger Kulturmeile kommende Verbindung über die Albertstraße über den zukünftigen Kronenplatz an den Obstmarkt angebunden.

Geplant ist eine zentrale Tiefgarage für das gesamte Quartier mit ca. 86 Stellplätzen, welche von der Eduard-Breuninger-Straße erschlossen wird. Im Zuge der Quartiersentwicklung sollen die Straßenräume der umgebenden Straßen für Fußgängernutzung gestärkt werden. Die Einbettung der neu entstehenden Gebäude in den Stadtraum bzw. die Altstadtstruktur soll über eine ablesbare Sockelstruktur und klar gegliederte Erdgeschosszonen erreicht werden, wodurch auch die entstehende Fußgängerverbindung an den Obstmarkt begleitet werden soll.

Auf der Tiefgarage sind verschiedene Baukörper mit unterschiedlicher Gestaltung und Dachform geplant.

Um dem umliegenden Bestand im Innenstadtbereich gerecht zu werden, sind die Gebäude entlang der Eduard-Breuninger-Straße mit einem Sattel- bzw. Steildach ausgebildet.

Entlang der Dilleniusstraße hingegen sind Gebäude mit Flachdach, welche sich entlang der Straße abstufen, angedacht. Dies sichert den städtebaulich sinnvollen Übergang zum Bestandsgebäude Am Obstmarkt 1, das ebenfalls als Flachdachgebäude ausgebildet ist.

Das Erscheinungsbild der Fassaden wird über die großen Fensteröffnungen und eingeschnittene Loggien erreicht. Auf Balkone zum Straßenraum wird aufgrund der Altstadtsituation verzichtet.

In den Erdgeschoss- bzw. Untergeschossbereichen ist eine gewerbliche Nutzung angedacht. Die Gesamtfläche für diese Nutzung beläuft sich auf etwa 2.200 m<sup>2</sup>. Ab dem 1. Obergeschoss hingegen soll Wohnnutzung stattfinden. Dabei entstehen ca. 41 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 3.600 m<sup>2</sup>.

Charakteristik und Nutzungsintensität der geplanten Nutzungen fügen sich in die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers ein und stärken den gewünschten Nutzungsmix in der direkten Innenstadt.

### **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 Auslegung des Planwerks. Während des Auslegungszeitraums besteht die Möglichkeit, sich über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen.

#### **Anlagen:**

Bebauungsplan

Textteil

Begründung

Spezielle artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung