



**Große Kreisstadt Backnang**  
**Sitzungsvorlage**

**N r .            032/22/GR**

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	17.03.2022	öffentlich
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Heiningen	21.03.2022	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Drittelhofstraße, Großer Garten",  
Neufestsetzung im Bereich "Flurstück 39, 39/6 (teilweise), 43 und 43/2", Planbereich  
09.07/3 in Backnang, Gemarkung Heiningen  
-Erneute Auslegung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

Den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Drittelhofstraße, Großer Garten“, Neufestsetzung im Bereich „Flurstück 39, 39/6 (teilweise), 43 und 43/2“, Planbereich 09.07/3 in Backnang, Gemarkung Heiningen nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 16.08.2021/22.02.2022 und der Begründung vom 16.08.2021/ 22.02.2022 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und erneut öffentlich auszulegen.

<b>Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:	
Für Vergaben zur Verfügung:	- €
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:	€
<b>über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:</b>	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
<b>Zusätzliche Folgekosten (Jahr):</b>	€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

<b>Amtsleiter:</b>	<b>Sichtvermerke:</b>		
          Datum/Unterschrift	I	10	
	Kurzzeichen Datum		

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Am 30.09.2021 wurde durch den Gemeinderat die Aufstellung und Auslegung des o. g. Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 3.11.2021 bis 10.12.2021 statt.

Bezüglich der von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wird auf den Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamts vom 22.02.2022 verwiesen. Die Anregungen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

Auf Wunsch des Bauherrn und aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden die Planunterlagen geändert. Dies macht eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Die Grundstruktur des städtebaulichen Konzepts, welches dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, hat sich im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nicht wesentlich geändert. Durch die Umplanungen sind die zusätzlichen Baufenster auf dem Grundstück Flst. 39 sowie die Wegfläche Flst. 43/2 betroffen.

Die Konzeption sieht für das nördliche Baufenster weiterhin die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vor. Auf dem südlichen Baufenster ist jetzt der Bau eines Doppelwohnhauses statt eines Mehrfamilienwohnhauses vorgesehen.

Zur besseren Übersicht werden die in den Planunterlagen vorgenommenen Änderungen hier im Einzelnen aufgeführt:

#### **Flst. 39, nördliches Baufenster:**

- Das Baufenster wurde auf Anregung der Anwohner um 0,76 m nach Süden verschoben.
- Das Garagenbaufenster wurde verkleinert.
- Das Baufenster wurde vom Garagenbaufenster abgerückt.
- Die Breite des Baufensters wurde von 11,00 m auf 10,00 m verkleinert.
- Die Länge des Baufensters wurde von 11,00 m auf 11,50 m vergrößert.
- Die Traufhöhe wurde von 6,50 m auf 6,20 m reduziert (entsprechend wird auch die Firsthöhe des Gebäudes niedriger).
- Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze bleibt unverändert.

#### **Flst. 39, südliches Baufenster:**

- Statt des ursprünglich geplanten Mehrfamilienwohnhauses ist nun ein Doppelwohnhaus vorgesehen.
- Das Garagenbaufenster für eine Doppelgarage wurde um 1,91 m gekürzt.
- Die Breite des Baufensters wurde von 14,00 m auf 13,40 m reduziert.
- Die Tiefe des Baufensters wurde von 12,50 m auf 10,50 m verkleinert.

- Die Traufhöhe wurde von 7,20 m auf 6,90 m herabgesetzt (entsprechend wird auch die Firsthöhe des Gebäudes niedriger).
- Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze bleibt unverändert.

**Flst. 39 und Flst. 43/2:**

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde angepasst.

**3. Bebauungsplanverfahren**

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.

Der derzeit geltende Bebauungsplan „Am O.W. 5“ (Planbereich 09.07 A) wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Während des Auslegungszeitraums besteht erneut die Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Stellungnahmen vorzubringen.

Anlagen:

Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

Begründung

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung