



**Stadt Backnang  
Sitzungsvorlage**

N r .            **142/11/GR**

|                      |                                  |            |            |
|----------------------|----------------------------------|------------|------------|
| Federführendes Amt   | Bauverwaltungs- und Baurechtsamt |            |            |
| Behandlung           | Gremium                          | Termin     | Status     |
| zur Vorberatung      | Ausschuss für Technik und Umwelt | 15.09.2011 | öffentlich |
| zur Beschlussfassung | Gemeinderat                      | 29.09.2011 | öffentlich |

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Rietenauer Weg, Größeweg Teil II",  
Neufestsetzung im Bereich "Größeweg und Flurstücke. 900/2, 900/3, 944 /1 und 1000/6",  
Planbereich 03.09/4  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Rietenauer Weg, Größeweg Teil II“, Neufestsetzung im Bereich „Größeweg und Flurstücke 900/2, 900/3, 944/1 und 1000/6“, Planbereich 03.09/4 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 11.08.2011 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen.

| 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:       |    |    |    |    |    |
|--------------------|----------------------|----|----|----|----|----|
| 25.08.2011         | I                    | II | 10 | 20 | 60 | 61 |
| Datum/Unterschrift | Kurzzeichen<br>Datum |    |    |    |    |    |

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Bei dem Anwesen Größeweg 65 handelt es sich um eine insgesamt rund 1,1 ha große Fläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Der Bereich ist lediglich mit einem Wohngebäude bebaut, das derzeit nicht mehr bewohnt ist.

Für den Bereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aufgrund dessen die Bebauung des Areals schon bislang möglich war. Von dieser Möglichkeit wurde seither nicht Gebrauch gemacht. Der Eigentümer der Grundstücke beabsichtigt nun, das Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu wurde mit dem Stadtplanungsamt in mehreren Phasen ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der in den nun vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf mündet.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Wesentliche Zielsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist eine maßvolle Nachverdichtung des Areals mit maximal 13 Wohngebäuden. Sollte das Bestandsgebäude auch zukünftig erhalten bleiben, was zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch völlig offen ist, so würde sich die Anzahl der neuen Bebauungsmöglichkeiten auf maximal 7 Gebäude reduzieren.

Im Gegensatz zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan sieht der nun vorliegende Bebauungsplanvorentwurf eine deutlich differenzierte städtebauliche Neuordnung vor, die ein Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung gewährleistet. Die wesentlichen Festsetzungen hierzu sind:

- Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung soll die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 auf 0,25 erhöht werden (zulässig wäre im WA eine GRZ von 0,4).
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll auf 650 m<sup>2</sup> im nördlichen Quartiersabschnitt bzw. 800 m<sup>2</sup> im südlichen Quartiersabschnitt festgesetzt werden, um eine maßvolle Verdichtung des Areals zu gewährleisten.
- Mit dem gleichen Ziel soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 pro Gebäude festgesetzt werden.

Zur Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke ist der Neubau einer Erschließungsstraße notwendig. Diese soll als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebildet werden. Der bestehende Zufahrtsweg zum Gebäude Nr. 65 sowie den Gebäuden Nr. 67/1 und 67/2 bleibt in seinem derzeitigen Ausbauzustand erhalten und dient der Erschließung der im nordöstlichen Teil gelegenen Grundstücke.

### **3. Realisierung**

Die Freilegung sowie die Erschließung des Areals liegen ausschließlich in privater Hand. Die Kostenübernahme für alle erforderlichen Planungsleistungen sowie die Regelungen zur Herstellung und Überlassung der Erschließungsanlagen sind Gegenstand von städtebaulichen Verträgen mit dem Grundstückseigentümer. Die Vertragswerke werden dem Gemeinderat im Rahmen des Satzungsbeschlusses zur Beratung und Abwägung vorgelegt.

#### **4. Verfahren**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, da mit der Bebauungsplanänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

Da auf die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird, ist zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss auch der Auslegungsbeschluss für das beschleunigt Verfahren zu erlassen.