



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 183/13/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	23.01.2014	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	30.01.2014	öffentlich

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Maubacher Höhe, Teil III", Neufestsetzung im Bereich "Blumenstraße 18-36 und Lerchenstraße 6 und 12"; Planbereich 08.02/5
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauG**

Beschlussvorschlag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans "Maubacher Höhe, Teil III", Neufestsetzung im Bereich „Blumenstraße 18 - 36 und Lerchenstraße 6 und 12“; Planbereich 08.02/5 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 10.01.2014 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:					
03.12.2013 _____ Datum/Unterschrift	I	II	10	20	60	61
	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil III“, Neufestsetzung im Bereich "Blumenstraße 18-36 und Lerchenstraße 6 und 12“, Planbereich 08.02/5 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, das sog. „Krumm-Areal“ – lange Jahre Sitz der Firma Knapp & Söhne – einer städtebaulich angemessenen Nachnutzung zuzuführen.

Das zuletzt ansässige Unternehmen hat zur Jahresmitte 2013 den Standort verlassen. Da eine gewerbliche Weiternutzung der Bestandsgebäude aufgrund der vorhandenen Gemengelage (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen) und der in der Umgebung sich abzeichnenden Entwicklungen im Wohnungsbau nicht sinnvoll ist, bietet sich nun die Möglichkeit das Areal neu zu ordnen. Auch im unmittelbaren Umfeld des Krumm-Areals besteht ein Planungsbedarf, da die mittlerweile vorhandenen Nutzungen nicht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans und Baugebietsplans (Industriegebiet) entsprechen.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern wurde ein Neuordnungskonzept erarbeitet, welches das vielfältig strukturierte städtebauliche Umfeld berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Neuordnung und Nachnutzung des Krumm Areals für Wohnzwecke sowie die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzungen an der Blumenstraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Maubacher Straße, Lerchenstraße, Blumenstraße“ (08.02) sowie der Baugebietsplan setzen für das Plangebiet jeweils Industriegebiete fest. Diese Festsetzung entspricht jedoch nicht mehr den vorhandenen Nutzungen. Darüber hinaus gibt es in den bestehenden Bebauungsplänen nur unzureichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es ist daher sinnvoll, die diesbezüglich bestehenden Regelungen zu präzisieren, und soweit erforderlich, neue Regelungen einzuführen.

Die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung bedarf der Anpassung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Darstellungs- bzw. Festsetzungsinhalte sollen insbesondere die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten sein.

3. Städtebauliches Konzept

Im Mittelpunkt der Überlegungen für eine Nachnutzung des „Krumm-Areals“ steht das Thema Wohnen. Das darauf basierende Nachnutzungskonzept sieht ein lebendiges Stadtquartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot vor.

Auf einer Tiefgarage sollen fünf Punkthäuser und zwei Zeilenbauten platziert werden, so dass die Freibereiche zwischen den geplanten Gebäuden autofrei sein werden. An der Lerchenstraße entstehen drei Punkthäuser mit jeweils fünf Geschossen zzgl. einem Staffelgeschoss. Daran schließen sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze zwei Zeilenbauten, mit jeweils drei bzw. vier Geschossen zzgl. einem Staffelgeschoss an. An der westlichen Grundstücksgrenze entstehen zwei Punkthäuser mit drei bzw. vier Geschossen zzgl. einem Staffelgeschoss. Aufgrund der erheblichen Höhendifferenz zwischen Lerchenstraße und Blumenstraße (ca. 7 – 12m), werden die Gebäude dem Hang entsprechend gestaffelt. Der aktuelle Entwurfsstand sieht etwa 92 Wohneinheiten vor.

Für Fußgänger soll es künftig eine attraktive Verbindung abseits vielbefahrener Straßen von der Lerchenstraße über das neue Areal bis zur Maubacher Straße und in Weiterführung zur Innenstadt geben.

Die Bestandsgebiete entlang der Blumenstraße sollen planungsrechtlich abgesichert, in dem Kern- und Mischgebiete ausgewiesen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Im Bereich der Blumenstraße / Maubacher Straße (bisherige Parkplatzfläche) wird eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

4. Wesentliche Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil III“, Neufestsetzung im Bereich "Blumenstraße, Lerchenstraße, Maubacher Straße“, Planbereich 08.02/5 sind:

- Ausweisung von Misch- und allgemeinen Wohngebieten;
- Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Misch- und Kerngebieten sowie
- Anpassung der Festsetzungen für die bestehende Bebauung an aktuelles Recht.

5. Bebauungsplanverfahren

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gilt im Plangebiet der Bebauungsplan „Maubacher Straße, Lerchenstraße, Blumenstraße“ (08.02) sowie der Baugebietsplan aus dem Jahr 1964. Durch die Bebauungsplanänderung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Maubacher Höhe, Teil III“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt. Daher kann auf einen Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Anlagen:

- Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- SaP
- Schallgutachten