

	Stadt Backnang Sitzungsvorlage	N r . 148/17/GR
--	---	-------------------------------

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	21.09.2017	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fabrikstraße, Schöntaler Höhe“, Neufestsetzung im Bereich „Schöntaler Höhe, Schöntaler Straße, Bebauung Mühlstraße 15 (Flst. Nr. 1393), Mühlstraße, Bebauung Mühlstraße 9 (Flst. Nr. 1388/1) und 9/1 (Flst. Nr. 1386/3) und Flst. Nr. 1386/1“, Planbereich 02.05/1
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fabrikstraße, Schöntaler Höhe“, Neufestsetzung im Bereich „Schöntaler Höhe, Schöntaler Straße, Bebauung Mühlstraße 15 (Flst. Nr. 1393), Mühlstraße, Bebauung Mühlstraße 9 (Flst. Nr. 1388/1) und 9/1 (Flst. Nr. 1386/3) und Flst. Nr. 1386/1“, Planbereich 02.05/1 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 10.08.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Von der frühzeitigen 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:					
11.08.2017	I	II	10	61		
Datum/Unterschrift	Kurzeichen					
	Datum					

Begründung:**1. Anlass und Ziel der Planung****Städtebauliche Neuordnung des Kaelble-Areals**

Die ehemalige Produktionshalle der Firma Kaelble an der Mühlstraße 13, zwischenzeitlich langjähriger Sitz der Techniksammlung, steht nach dem Umzug der Sammlung in die Wilhelmstraße leer. Grundstückseigentümer ist die Stadt Backnang.

Unmittelbar angrenzend befindet sich das sog. „Kaelble-Areal“, das sich zwischen Schöntaler Straße, Friedrichstraße, der Murr und der Mühlstraße erstreckt. Es handelt sich um ein insgesamt rund 4 ha großes innerstädtisches Entwicklungsgebiet, welches in den kommenden Jahren grundlegend neu geordnet werden soll. Hierzu hat die Stadt Backnang im Jahr 2016 die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ beschlossen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebiets.

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Die Stadt Backnang wird in den kommenden Jahren an mehreren Stellen in der Stadt, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entweder durch Neubauvorhaben oder durch Sanierungen von Bestandsobjekten decken. Im Zuge umfangreicher Revitalisierungsmaßnahmen von innerstädtischen Industrie- und Gewerbebrachflächen entsteht ein vielfältiges Wohnraumangebot in der Stadt.

Am Standort Mühlstraße ist hierzu die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 42 Wohneinheiten durch die Städtische Wohnbau Backnang GmbH geplant.

Im angrenzenden städtebaulichen Entwicklungsgebiet „Kaelble-Areal“ ist aus Sicht der Stadt ein Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und ggf. Bildung sowie Handel sinnvoll. Auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss aus Sicht der Stadt in dem künftigen Stadtquartier Berücksichtigung finden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Fabrikstraße, Schöntaler Höhe“ (Planbereich 02.05) setzt ein Mischgebiet fest. Im Bereich des DRK-Gebäudes gilt der Baulinienplan 02.04 sowie der Baugebietesplan, in dem noch ein Industriegebiet festgesetzt ist. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht den geplanten Nutzungen. Darüber hinaus gibt es nur unzureichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es ist daher sinnvoll, die diesbezüglich bestehenden Regelungen zu präzisieren und soweit erforderlich neue Regelungen einzuführen.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Berichtigung.

3. Städtebauliche Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der mit der Stadtverwaltung abgestimmte Entwurf des Büros Steinhoff/Hähnel Architekten aus Stuttgart zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Aufwertung des Areals durch eine urbane Bebauungsstruktur vor. Die punktförmigen Gebäude verteilen sich gleichmäßig auf dem Gelände und reagieren auf den Geländeanstieg zur Schöntaler Höhe. Die kompakten Baukörper orientieren sich nach Süden und Westen und erhalten Sichtbeziehungen zur Backnanger Innenstadt.

Die Gebäude nehmen die vorhandene Topografie auf, daher werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Der erforderliche Quartiersspielplatz ist westlich der Baukörper, angrenzend an den Grünbestand des Hanges, vorgesehen.

Im Boden der Kaelble-Halle und auch im Bereich des Flurstücks Nr. 1392 (Schöntaler Straße 33) befinden sich Altlasten, die im Zuge der Neuordnung saniert werden müssen. Hierzu wurden von einem qualifizierten Fachgutachter Erkundungen durchgeführt und ein Sanierungskonzept erarbeitet. Mit der Sanierung der Altlasten soll noch im Herbst dieses Jahres begonnen werden. Danach steht das Gelände für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Im Zuge der Planungen wurde festgestellt, dass das Gebäude Mühlstraße 11 in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar, daher wurde dieses Grundstück in das Neuordnungskonzept integriert.

Die Mühlstraße 11 ist wie die benachbarten Häuser Mühlstraße 5, 7 und 9, einschließlich des Eckgebäudes Mühlstraße 3, Teil eines städtebaulichen Ensembles, das an der genehmigten Baulinie von 1910 errichtet wurde.

Während das Eckgebäude im Erdgeschoss die Betriebsschreinerei der dort ehemals ansässigen Firma Kaelble, verbunden mit darüber liegenden Wohnungen für Betriebsangehörige, aufnahm, dienten die übrigen Gebäude Nr. 5, 7, 9 und 11 ausschließlich als Wohngebäude für Arbeiterfamilien. Zusammen mit ihren Hausgärten westlich der genannten Gebäude bilden sie eine Einheit, die neben der heimatgeschichtlichen Komponente für ihre heutigen Bewohner einen hohen sozialen Stellenwert aufweist, auch hinsichtlich ihrer Gebäudestruktur.

Um diesen Ensemble-Gedanken aufzugreifen, entsteht auf dem Grundstück Mühlstraße 11 kein Flachdachgebäude, sondern ein giebelständiges Satteldachgebäude, welches städtebaulich und strukturell in Bezug zu den anderen Gebäuden steht.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurfsstand sieht im Moment etwa 42 Wohneinheiten vor. Um ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer zu schaffen, sind 1- bis 5-Zimmer Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 m² und 150 m² Wohnfläche geplant.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Mühlstraße und eine geplante Erschließungsstraße (Sackgasse). Die notwendigen Stellplätze werden in den vorhandenen Hang zur Schöntaler Straße geschoben, so dass sie begrünt bzw. erdüberdeckt sind, zudem entstehen noch Außenstellplätze. Auf die Errichtung von Tiefgaragen wird aus Kostengründen verzichtet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die leerstehenden und untergenutzten Hallen abzubauen und die Grundstücke mittels einer Neubebauung einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

4. Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Fabrikstraße, Schöntaler Höhe“, Planbereich 02.05/1 sind:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
- Neuordnung der Erschließung
- Anpassung der Festsetzungen an aktuelles Recht

5. 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 verzichtet werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gilt im Plangebiet der Bebauungsplan „Fabrikstraße, Schöntaler Höhe“, Planbereich 02.05. Durch die Bebauungsplanänderung werden der rechtskräftige Bebauungsplan, der Baulinienplan (Planbereich 02.04) sowie der Baugebietsplan im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Anlagen:

- Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)