



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . **006/24/GR**

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	25.01.2024	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	01.02.2024	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Benzwasen, Kusterfeld“, Neufestsetzung im Bereich „Im Heimgarten, Flurstück 2420/12, 2420/11, 3706, 3705, Lindenstieg“, Planbereich 07.03/20 in Backnang

- **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Benzwasen, Kusterfeld“, Neufestsetzung im Bereich „Im Heimgarten, Flurstück 2420/12, 2420/11, 3706, 3705, Lindenstieg“, Planbereich 07.03/20 in Backnang nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 11.01.2024 und der Begründung vom 11.01.2024 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:			
11.01.2024 Datum/Unterschrift	I	II	III	61
	Kurzzeichen Datum			

Begründung:**1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Benzwasen, Kusterfeld“ im Bereich „Im Heimgarten, Flurstück 2420/12, 2420/11, 3706, 3705, Lindenstieg“, Planbereich 07.03/20 ist die Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Plananforderungen. Ziel der Neuplanung ist es, den Planbereich städtebaulich aufzuwerten und dort weitere Gebäude für eine überwiegende Wohnnutzung anzusiedeln.

2. Städtebauliches Konzept

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt ein Konzept des Architekturbüros plus bauplanung aus Neckartenzlingen zugrunde. Der Planbereich soll durch eine Wohnanlage mit sozialem Mehrwert aufgewertet werden. Neben der geplanten Wohnnutzung sollen ebenso untergeordnete Gewerbeeinheiten integriert werden können. Das wesentliche städtebauliche Element der Planung sind vier Gebäude, welche über einen gemeinsamen überdachten Freibereich miteinander verbunden sind. Dieser soll als gemeinsame Erschließung sowie als Treffpunkt und als Bewegungs- und Spielfläche dienen. Die Gebäude sind mit einer zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung vorgesehen. Die flachen bzw. die flach geneigten Pultdächer erhalten eine Dachbegrünung oder eine Solar-/Photovoltaikanlage.

Auf dem Areal sind ca. 12 Wohneinheiten geplant, welche Wohnraum für ca. 35-40 Personen bieten. Die Wohnungsgrößen variieren dabei von Zwei- bis Vierzimmerwohnungen.

Für den temporär benötigten Mehrbedarf an Wohnfläche sollen sogenannte Joker-Häuser errichtet werden. Diese dienen lediglich der privaten Nutzung und sollen für die Unterbringung von Gästen, als Projekträume oder als Rückzugsort für die Bewohner zur Verfügung stehen.

Neben der Gemeinschaftsfläche gibt es für jede Wohnung einen großzügigen Freibereich in Form einer Gartenfläche oder einer Dachterrasse.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Straßen „Im Heimgarten“ und „Im Blütengarten“. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden entsprechend auf dem Grundstück nachgewiesen. Auch hier wird der erweiterte Stellplatzschlüssel angewandt.

Aufgrund der ambitionierten und zukunftsweisenden Konzeption des Vorhabens wurde die geplante Clustersiedlung im Blütengarten als Gemeinschaftsinitiative mit der Stadt als Projekt zur IBA'27 Stadtregion Stuttgart aufgenommen.

Neben den hohen energetischen Anforderungen sind der flächeneffiziente Umgang und der soziale Quartiersansatz Kriterien, die das IBA Kuratorium überzeugt haben. Die Wohnungsgrößen orientieren sich zudem an den Verwaltungsvorschriften der sozialen Wohnbauförderung. So entsteht ein über den Mehrwert für die Stadt Backnang hinaus weisendes zukunftsfähiges Quartier in der Region.

Im Rahmen des letztjährigen IBA-Festivals war das Projekt bereits mit einem Selbstbauworkshop Teil des Festivals.

3. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da 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.

Durch die Neufestsetzung im Bereich „Im Heimgarten, Flurstück 2420/12, 2420/11, 3706, 3705, Lindenstieg“ wird für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereiche 07.03, 07.03/6, 07.03/15 und 07.03/16 aufgehoben.

Mit der Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens ergeht gleichzeitig auch der Beschluss über die Auslegung der Planunterlagen. Während des Auslegungszeitraums besteht die Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Stellungnahmen vorzubringen.

Anlagen:

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

Begründung

Ermittlung der Umweltbelange

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Kurzbericht der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung