Große Kreisstadt Backnang **Sitzungsvorlage**	**Nr. 130/25/GR**

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Maubach	01.12.2025	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	04.12.2025	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	11.12.2025	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hälde", Neufestsetzung im Bereich "neue Kreisstraße (B 14 alt), neue B 14, Bachlauf des Maubachs"; (Altes Schulhaus Maubach), Planbereich 09.13/2
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hälde“, Neufestsetzung im Bereich „neue Kreisstraße (B 14 alt), neue B 14, Bachlauf des Maubachs“; (Altes Schulhaus), Planbereich 09.13/2 im Entwurf aufzustellen. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 20.11.2025.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
   a. die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von einem Monat eingesehen werden kann und
   b. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

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:**			
_____ Datum/Unterschrift	I Kurzzeichen Datum	II	III	60

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Christliche Gemeinde Maubach e.V. ist eine Kirchengemeinde, mit Sitz in Maubach direkt an der Bundestraße 14 (B 14) gelegen. Ihre Wurzeln reichen bis in die 1957er-Jahre zurück, als sich Glaubensbrüder aus Norwegen bei einer Allianzkonferenz in Leonberg trafen und Hauskreise in Maubach entstanden. Im Laufe der Jahre wuchs die Gemeinschaft durch regelmäßige Kindergottesdienste (seit 1961) und vielfältige Jugendarbeit. 1965 wurde das „Alte Schulhaus" von Friedrich Holzwarth als Schuhgeschäft gekauft. Ab diesem Zeitpunkt fanden in den Räumlichkeiten des Schuhgeschäfts Gottesdienste statt. Durch die Gründung des Vereins und den Erwerb des Gebäudes „Altes Schulhaus" durch den Verein im Jahr 1984 sowie dem anschließenden Neubau 1990 mit einem großen Saal für Gottesdienste, Jugend- und Sportaktivitäten, hat sich die Gemeinde zu einer zukunftsorientierten Gemeinschaft entwickelt, die heute rund 350 Mitglieder zählt.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig an der B 14. Im rückwärtigen Grundstücksbereich grenzt das Gelände an den Bachlauf des Maubachs mit seinem hochwertigen Grünbestand an.

Der Bestandsbau mit seinen Anbauten aus den verschiedenen Jahren, erfüllt baulich und funktional nicht mehr die Anforderungen einer modernen Kirchengemeinschaft. Die Räume sind teilweise veraltet, die bisherigen Flächen reichen nicht mehr aus, um Gottesdienste, Bildungsangebote und die Jugendarbeit angemessen zu gestalten. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Neubautrasse der B 14 an das Grundstück heranrückt und ein Ausdehnen nach Norden verhindert.

Die Gemeinde befindet sich seit Jahren auf der Suche nach einer Alternativfläche. Verschiedene Entwicklungsoptionen – zuletzt im Süden der Backnanger Kernstadt – konnten aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Folgerichtig entstand die Überlegung einer städtebaulichen Perspektive am bisherigen Standort.
Die DCG möchte den Bestandsstandort so weiterentwickeln, dass zentrale Gemeindefunktionen dort abgebildet, seine Nutzungsqualität erhöht und der wachsenden Mitgliederzahl gerecht werden können.

Durch den Ausbau und die Neutrassierung der B 14 kann der bisherige Parkplatz, nördlich des Bestandsgebäudes, temporär nicht genutzt werden. Langfristig fallen durch den Ausbau Stellplätze weg. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt kann auf den südlich angrenzenden Flächen während der Bauzeit der B 14 ein temporärer Stellplatz geschaffen werden. Dieser soll nun, im Rahmen des Bebauungsplans, gesichert und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

Für das Grundstück der Christlichen Gemeinde Maubach gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Da eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich nur im Rahmen eines Bebauungsplans erfolgen kann, dient der Planungsprozess der Sicherstellung einer geordneten, rechtskonformen und nachhaltigen Nutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung aller öffentlichen und ökologischen Belange. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht die Ausweisung eines Sondergebiets „Kirche und Gemeindezentrum" vor.

Ziele des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan soll die kirchliche Nutzung des Bestandes, des Neubaus und die Erschließung inklusive Parkierung sicherstellen sowie eine städtebaulich verträgliche Gestaltung in Einklang mit der Umgebung ermöglichen. Er schafft eine verbindliche Grundlage für Bau-, Nutzungs- und Parkplatzregelungen und erleichtert eine nachhaltige Weiterentwicklung der Kirchengemeinde im Kontext der örtlichen Infrastruktur. Im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens werden die gestalterischen und funktionalen Ziele, insbesondere die architektonische Qualität, über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

2. Städtebauliches Konzept

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde für den heutigen Standort ein durch die Architekten Stammler aus Schorndorf entwickeltes Konzept entworfen.

Das „Alte Schulhaus" ist aus städtebaulicher Sicht ein städtebaulich und stadtgeschichtlich bedeutsames Gebäude, das zwingend erhalten werden soll. Der Entwurf des Neubaus leitet sich deshalb in überzeugender Weise aus der Stellung und dem Charakter des alten Schulhauses ab. Die bestehenden Nebengebäude wie der Gemeindesaal, die Sporthalle und die beiden Schuppen, werden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

An das alte Schulhaus wird in südlicher Richtung ein neues – gegenüber der bestehenden Veranstaltungshalle zurückgesetztes – Bauvolumen gestellt. Dieses Volumen schließt als Dreiergiebel an das alte Schulhaus an und nimmt in seiner Fassadensprache Elemente des ländlichen Bauens auf (z.B. Klinkerfassade, Gebäudeproportion und Giebelgliederung in Anlehnung an die traditionelle Scheunenarchitektur). Insgesamt handelt es sich um ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Konzept.

Der nördliche Stellplatz verkleinert sich durch die Neutrassierung der B 14, so dass dieser Parkplatz neu organisiert werden muss. Auf den südlich angrenzenden bisherigen Wiesenflächen soll durch Flächentausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und Erwerb von privatem Grundstückseigentümer durch die DCG ein zusätzlicher Parkplatz entstehen. Dieser nimmt die wegfallenden Stellplätze und den zusätzlichen bzw. künftigen Bedarf auf. Mit der Straßenbauverwaltung fanden über die Lage sowie die Zu- und Abfahrtssituation bereits Abstimmungen statt.

Das „Alte Schulhaus" wird grundlegend saniert und energetisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Teilweise werden die Keller des bisherigen Gemeindesaals erhalten und darüber der Neubau erstellt.
Unter einem großen, sog. „Biodiversitätsdach" entsteht ein Foyer, dass das „Alte Schulhaus" mit dem Neubau des Gemeindesaals, den Seminarräumen, der Sporthalle und dem Freibereich verbindet. Die Planung ist so in das Grundstück eingepasst, dass der hochwertige Grünbestand, die Biotope entlang des Maubachs geschützt und der Gewässerrandstreifen und Hochwasserschutz eingehalten und gewährleistet sind.

Das bisherige Gebäudeensemble unterschreitet den Anbauabstand zur heutigen B 14. Durch den Neubau der Bundestraße wird die bisherige B 14 zu einer Kreisstraße herabgestuft, so dass sich der gesetzlich geforderte Anbauabstand verringert. Im Unterschied zu heute wird die Kreisstraße nach Planung des Regierungspräsidiums Stuttgart nach Westen vom bestehenden Gebäudebestand abgerückt, so dass sich der bisherige Abstand zum Gebäude vergrößert.
Dennoch kann der gesetzliche Anbauabstand von 15 Metern nicht eingehaltenen werden. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann der Anbauabstand, da es sich beim „Alten Schulhaus" um ein Bestandsgebäude handelt, bei dem mit Zustimmung vom Regierungspräsidium schon bei der ursprünglichen Genehmigung und Erweiterung 1989 der Anbauabstand unterschritten wurde, mitgetragen werden. Voraussetzung ist, dass die bestehende Gebäudeflucht eingehalten wird. Dieser Anforderung entspricht der aktuelle Planungsstand.

Freiraumkonzept
Für die Einbindung in den Landschaftsraum wird parallel ein Grünordnungsplan erstellt, welcher sicherstellt, dass wertige Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
Entsprechend den Vorgaben des Landratsamt Rems-Murr-Kreis wird entlang des Maubachs ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser.
Mit dem Landratsamt wurde die Planung abgestimmt. Der Teil der Sporthalle, der in den Luftraum des

Gewässerrandstreifens eingreift, muss die gesetzlichen Vorgaben einhalten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens befindet sich das bachbegleitende, besonders geschützte Biotop. Dieses Biotop ist vor einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Inwieweit die heranrückende Planung eine Beeinträchtigung darstellt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplans „Hälde“, Planbereich 09.13/2 ist:

- Ausweisung eines Sondergebiets „Kirche und Gemeindezentrum“
- Gebets- und Versammlungsstätte
- Sporthalle
- Parkplatzflächen
- Grünbereiche

4. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hälde“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgen die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen eines Anhörungstermins besteht die Möglichkeit, die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Ziele und Zwecke eingehend zu erörtern und Anregungen zur Planung vorzubringen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet, damit das Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eingehalten wird. Derzeit handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, so dass die unmittelbare Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf vom 20.11.2025
- Städtebaulicher Entwurf Stammler Architekten - Lageplan
- Städtebaulicher Entwurf Stammler Architekten - Präsentation
- Begründung vom 20.11.2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung Büro roosplan