



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 020/09/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	04.02.2009	öffentlich

Obere Walke - Entscheidung über ein städtebauliches Konzept

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten städtebaulichen Konzeption der DIBAG Industriebau AG entsprechende Bebauungspläne und städtebauliche Verträge zu erarbeiten.

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:					
04.02.2009	I	II	10	20	60	61
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum				

Begründung:**1. Ausgangslage**

Die HANSEATIC Bauträger GmbH mit der Rudi Häussler GmbH sowie die DIBAG Industriebau AG haben städtebauliche Konzepte zur Revitalisierung des Areals Obere Walke vorgelegt. Ziel beider Konzeptionen ist im Endausbauzustand der überwiegende Abbruch der Bestandsgebäude und die Neubebauung des Areals. Ein wesentlicher Bestandteil beider konkurrierender Vorschläge ist – in jeweils unterschiedlichen Flächenumfängen – die Ansiedlung von Handelsflächen sowie ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit. Darüber hinaus prüft die DIBAG Industriebau AG, welche Wohnkonzepte sich auf dem Areal umsetzen lassen. Beiden Konzepten grundsätzlich gemeinsam ist geplante die abschnittsweise Umsetzung.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Von Seiten der Stadtverwaltung wurden insbesondere folgende städtebauliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals Obere Walke formuliert:

- Begrenzung der Verkaufsflächen auf max. 13.500 m² für das gesamte Areal. Hiervon max. 4.500 m² zentrenrelevante Sortimente (gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 27.09.2007).
- Möglichst hoher Grad an Nutzungsmischung (standortverträgliches Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit, Gastronomie und Wohnen).
- Ausbau der Gartenstraße als beidseitig von Bäumen gesäumte Alleestraße mit beidseitigem Gehweg.
- Ausgestaltung der Straße Obere Walke zur ausschließlichen Nutzung als Geh- und Radweg gemäß dem Konzept „Murr-Promenade“.
- Der historischen Bedeutung des Standorts angemessene städtebauliche und architektonische Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper und der Freiflächen. Vermeidung von gestalterischen „Rückseiten“ zur Murr.
- Schaffung von attraktiv gestalteten Fußwegebeziehungen zwischen Gartenstraße und Straße Obere Walke.

3. Gegenüberstellung der konkurrierenden städtebaulichen Konzepte

Nachfolgend werden die wesentlichen Kenngrößen der konkurrierenden städtebaulichen Konzepte gegenüber gestellt:

	HANSEATIC Bauträger GmbH mit Rudi Häussler GmbH	DIBAG Industriebau AG
gesamter Flächenumgriff	ca. 5,7 ha	ca. 7,1 ha
gesamte Verkaufsfläche	19.400 m²	13.500 m²
davon im 1. Abschnitt	2.500 m ² Elektronikfachmarkt	2.500 m ² Elektronikfachmarkt
	2.000 m ² nicht zentrenrelevanter	1.000 m ² Biolebensmittel/Getränke

davon im 2. Abschnitt	Einzelhandel 3.000 m ² Bio/Lebensmittel/ Getränke 900 m ² Lebensmittel 3.000 m ² nicht zentrenrelevanter Einzelhandel 8.000 m ² Möbelmarkt	max. 1.000 m ² zentrenrelevante Sortimente max. 9.000 m ² nicht- zentrenrelevante Sortimente
sonstige Nutzungen	2.000 m ² Freizeit/Fitness/Gastronomie 7.700 m ² Gewerbe/Büro/Dienstleistung	steht derzeit noch nicht fest
Erschließung	Anliefer- und Kundenverkehr ausschließlich über die Obere Walke	Anliefer- und Kundenverkehr ausschließlich über die Obere Walke
öffentliche Räume	Ausbau der Gartenstraße zu einer einseitig von Bäumen gesäumten Alleestraße Nutzung der Oberen Walke ausschließlich für Rad- und Fußgängerverkehr, Umgestaltung des Murrufers gemäß Konzept „Murr- Promenade“	Ausbau der Gartenstraße zu einer beidseitig von Bäumen gesäumten Alleestraße inkl. der Bereitstellung der erforderlichen Grundstücksflächen Nutzung der Oberen Walke ausschließlich für Rad- und Fußgängerverkehr, Umgestaltung des Murrufers gemäß Konzept „Murr- Promenade“
Kostenbeteiligung an öffentlicher Infrastruktur (die Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm wird angestrebt)	keine Kostenbeteiligung	mind. 20 % Kostenbeteiligung am Ausbau der Gartenstraße mind. 40 % Kostenbeteiligung am Umbau der Oberen Walke
Realisierung	Umsetzung in 2 Abschnitten	Umsetzung in 3 Abschnitten

4. Beschlussempfehlung

Das Konzept der HANSEATIC Bauträger GmbH mit Rudi Häussler GmbH sieht vor, unmittelbar angrenzend an das Grundstück der LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG in einem ersten Abschnitt

eine Grundstücksfläche von rund 26.500 m² zu entwickeln. Die zeitliche Realisierung der restlichen Grundstücksflächen der Fritz Häuser GmbH steht derzeit noch nicht abschließend fest.

Die dargestellte städtebauliche Konzeption der DIBAG Industriebau AG erstreckt zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich auf die ehemalige Grundstücksfläche der Fritz Häuser GmbH sowie auf bereits im Eigentum der DIBAG Industriebau AG befindliche Flächen. In einem ersten Abschnitt soll die westliche Teilfläche mit einem Umfang von rund 13.600 m² entwickelt werden. Die Realisierung der verbleibenden Flächen ist nach derzeitigem Planungsstand innerhalb der nächsten 5 Jahre vorgesehen.

Unter Würdigung aller Aspekte empfiehlt die Verwaltung, auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption der DIBAG Industriebau AG ~~der die entsprechendenentsprechende~~ Bebauungspläne und städtebaulichen Verträge zu erarbeiten. Wesentliche Gründe hierfür im Vergleich zum vorliegenden Konzept der HANSEATIC Bauträger GmbH mit Rudi Häussler GmbH sind

- der insgesamt deutlich geringere Umfang an Verkaufsflächen;
- der Verzicht auf einen Lebensmittelvollsortimenter, der insbesondere aufgrund des geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentsumfangs erhebliche Beeinträchtigungen des innerstädtischen Lebensmittelangebots befürchten lässt;
- die Bereitstellung von Grundstücksflächen zum Ausbau der Gartenstraße als beidseitig von Bäumen gesäumte Alleestraße mit beidseitigem Gehweg;
- die Beteiligung an den Investitionskosten für die öffentliche Infrastruktur im Bereich Gartenstraße und „Murr-Promenade“.