



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 155/10/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	28.10.2010	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	04.11.2010	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Obere Walke, Teil I", Neufestsetzung im Bereich zwischen "Gartenstraße und Murr und Flst. 406/3 und 451" Planbereich 05.07/4 - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Walke, Teil I“, Neufestsetzung im Bereich zwischen „Gartenstraße und Murr und FLst. 406/3 und 451“ Planbereich 05.07/4 im Entwurf aufzustellen. Maßgebend ist der Bebauungsplanvorentwurf des Planungsbüros Wick + Partner vom 19.10.2010.
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 2 Wochen eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

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:				
	I	II	10	20	60	61
19.10.2010 Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Ausgangslage**

Ziel der Neuordnung der Oberen Walke ist die Beseitigung der teilweise erheblichen, mittlerweile Jahrzehnte andauernden städtebaulichen Missstände und die Revitalisierung des Areals im Sinne eines lebendigen, gemischt genutzten Quartiers am Rande der Innenstadt. Dem Gemeinderat wurde hierzu in seiner Sitzung am 14.10.2010 ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Es sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- Den teilweisen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und die Beseitigung von Altlasten.
- Die Neuansiedlung von Handelsnutzungen mit auf einem Mindestmaß begrenzten Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten und unter Berücksichtigung des Aspekts der Nahversorgung.
- Die Neuansiedlung ergänzender, großflächiger Dienstleistungen.
- Den Neubau eines Gewerbehofs im östlichen Bereich.
- Die Umnutzung vorhandener Bausubstanz in Ateliers für Künstler im sogenannten Langbein-Areal.
- Die Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. der städtischen Techniksammlung im Bereich der ehemaligen Flächen der Fa. Häuser.
- Die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Bereich Gartenstraße und der Straße Obere Walke.
- Gewährleistung des hundertjährigen Hochwasserschutzes für das gesamte Quartier sowie den berührten Abschnitt der Gartenstraße.

In Abstimmung mit den beteiligten Grundstückseigentümern wird die Neuordnung des Quartiers Obere Walke planungsrechtlich mit zwei Bebauungsplänen umgesetzt.

Zwingende Voraussetzung für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren zur Neuordnung der Oberen Walke ist gemäß den Vorgaben des Verbands Region Stuttgart sowie der Oberen Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart die Beschlussfassung über das Einzelhandelskonzept für die Stadt Backnang. Im Einzelhandelskonzept ist die vorliegende Nutzungskonzeption für die Obere Walke bereits berücksichtigt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der westliche Teil des Plangebiets ist gemäß dem Baugebietsplan aus dem Jahr 1964 als Industriegebiet festgesetzt. Der sich östlich anschließende Bereich ist als Gewerbegebiet im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu bewerten.

Die Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist durch das vorhandene Planungsrecht nicht gedeckt. Für die bisher nicht beplanten Bereiche wird ein Planungserfordernis ausgelöst. Die grundlegende Neuausrichtung der aktuellen städtebaulichen Überlegungen, insbesondere durch die Einbeziehung der öffentlichen Räume im Bereich Gartenstraße und Straße Obere Walke macht daher eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Wesentliche städtebauliche Ziele

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet sind:

- Begrenzung der Verkaufsflächen auf max. 12.350 m².
Davon zentrenrelevante Sortimente
 - max. 2.500 m² Verkaufsfläche für einen Elektrofachmarkt;
 - max. 1.100 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und GenussmittelDavon nicht-zentrenrelevante Sortimente:
 - max. 4.100 m² Verkaufsfläche für Möbel;
 - max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Matratzen;
 - max. 2.500 m² Verkaufsfläche für Teppiche;
 - max. 700 m² Verkaufsfläche für Zoohandel und Tiernahrung;
 - max. 600 m² Verkaufsfläche für Getränke;
 - max. 3.000 m² Spezialsortiment „Picks Raus“ (Bestand).Der Gesamtumfang der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist auf max. 8.750 m² Verkaufsfläche begrenzt.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten.
- Neugestaltung der Gartenstraße als durchgängige beidseitige Baumallee mit Fahrbahn begleitenden Grün- und Parkstreifen sowie beidseitigen Fußwegen ab Einmündung in den Kreisverkehrsplatz Gartenstraße/Annonay-Straße.
- Neugestaltung der Straße Obere Walke ab Einmündung in die Annonay Straße durch Rückbau der Fahrbahn, Neuausweisung eines Rad- und Fußwegs und grünordnerische und ökologische Aufwertung des Murrufers (sog. „Murrpromenade“). Hierzu muss die Andienung der Nutzungen auf der Oberen Walke künftig ausschließlich über die Gartenstraße erfolgen.
- Der historischen Bedeutung des Standorts angemessene städtebauliche und architektonische Gestaltung der Baukörper und Freiflächen. Vermeidung von „Rückseiten“ zur Murr.
- Erhaltung des Schornsteins als Stadtbild prägendes Element und Zeugnis der industriellen Vergangenheit des Quartiers.

4. Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des im Regionalplan abgegrenzten Bereichs der Innenstadt (Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe). Die Umsetzung des vorliegenden Nutzungskonzepts für diesen Planbereich widerspricht somit den Zielen der Raumordnung. Sowohl die Verwaltung des Verbands Region Stuttgart als auch die Obere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart bestehen daher darauf, dass zur raumordnungsrechtlichen Legitimierung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren zwingend durchzuführen ist.

Im Rahmen einer raumordnerischen Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Gesamtvorhaben zur Neuordnung der Oberen Walke keine raumordnerischen und städtebaulichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Das städtebauliche Konzept, das Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung ist, wurde mit beiden Institutionen abgestimmt.

Die Verwaltung wird nach Vorliegen der Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren „Obere Walke, Teil I“ Planbereich 05.07/3, „Obere Walke, Teil I“ Planbereich 05.07/4 und „Untere Hasenhälde“, Planbereich 02.19, einen förmlichen Antrag auf Zielabweichung bei der Oberen Raumordnungsbehörde stellen. Das Zielabweichungsverfahren wird parallel zu den beiden Bebauungsplanverfahren auf der Oberen Walke betrieben und wird etwa 3 Monate in Anspruch nehmen.

5. Weiteres Vorgehen

Folgt der Gemeinderat der vorgeschlagenen Beschlussfassung, wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.