



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 020/19/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	28.02.2019	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	21.02.2019	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Obere Walke, Teil I", Neufestsetzung im Bereich zwischen "Gartenstraße und Murr und Flurstück 406/3 und Flurstück 451", Planbereich 05.07/5 – Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Dem beiliegenden Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans von Wick+Partner als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans grundsätzlich zuzustimmen.
2. Den Bebauungsplan im Bereich „Obere Walke“, Teil 1, Neufestsetzung im Bereich zwischen "Gartenstraße und Murr und Flurstück 406/3 und Flurstück 451", Planbereich 05.07/5 erneut aufzustellen. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamts vom 06.02.2019, der städtebauliche Entwurf von Wick+Partner vom 08.02.2019 und der städtebauliche Rahmenplan von Wick+Partner vom 08.02.2019.

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	III	10	60	
_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Ausgangslage

Seit der endgültigen Aufgabe der Lederindustrie sind für die Obere Walke folgende wesentliche planerischen Schritte zur Revitalisierung des Quartiers erfolgt:

- Grundsatzbeschluss am **27.09.2007** für ein innenstadtnahes Quartier mit Schwerpunkt Handel- und Dienstleistung
- Absichtserklärung des Gemeinderats zur Entwicklung des Standorts als Fachmarktzentrum für großflächigen Einzelhandel im Jahr **2009**
- Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Obere Walke“ in das Programm Stadtumbau West **2011**
- Satzungsbeschluss des heute noch rechtsgültigen Bebauungsplans „Obere Walke, Teil I“, Planbereich 05.07/4 im Jahr **2012**
- Teilweiser Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Bereich von Altlasten in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde
- Umfassende Neugestaltung der öffentlichen Räume im Bereich der Gartenstraße im Jahr **2012**
- Ab **2014** grundsätzliche Neuausrichtung der städtebaulichen Konzeption in Richtung Wohnquartier
- Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Umgestaltung der Straße Obere Walke und die angrenzenden Uferbereiche der Murr in die Murrpromenade im Jahr **2018**
- Herstellung der Murrpromenade im Jahr **2019**

In einem ersten Planungsansatz wurden im nördlichen Bereich entlang der Gartenstraße Mehrfamilienhäuser angedacht. Der südliche Bereich wurde für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Dieser Ansatz mündete im städtebaulichen Entwurf vom 04.05.2015 vom Büro Wick+Partner und im Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Walke, Teil I“ am 19. Mai 2016. Dieser Entwurf soll nicht weiter verfolgt werden.

2. Städtebauliches Konzept

In den vergangenen Monaten fand eine intensive Weiterentwicklung und Anpassung der städtebaulichen Konzeption statt, die im Entwurf des **RAHMENPLAN OBERE WALKE** erläutert und zusammengefasst werden.

Der Grundgedanke des städtebaulichen Konzepts besteht in der Einbindung der künftigen Bebauung in eine großzügige und qualitätsvolle Freiraumstruktur, die sich zur Murr hin orientiert. Sie verknüpft damit die Stadt- mit der Flusslandschaft und steht so beispielhaft für das Leitbild der Stadt am Fluss. Integraler Bestandteil ist dabei das Hochwasserschutzkonzept, dass dafür Sorge trägt, dass ein wesentlicher Teil des erforderlichen Retentionsraumausgleichs im Plangebiet stattfindet. Die Flächen für den Hochwasserschutz werden dabei als Grün- und Erholungsflächen für das Quartier gestaltet.

Wesentliche freiräumliche Komponenten sind:

- Boulevard als gestalteter Fußgängerbereich parallel zur Gartenstraße in Ost-West Richtung.
- Gemeinschaftliche Nachbarhöfe innerhalb der einzelnen Baufelder
- Grüne Fugen als Zäsuren und gestalte Retentionsräume
- Erweiterung der Murrpromenade als renaturierter Retentionsbereich zwischen Murrpromenade und Kante der Baufelder

Auf der Oberen Walke soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit abbildet. Der Schwerpunkt wird dabei auf dem Wohnen in unterschiedlichsten Formen und für unterschiedlichste Lebenslagen liegen. Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur muss dabei Rücksicht nehmen auf die Schallemissionen durch die Gartenstraße. Deshalb werden hier Zeilenbauten vorgeschlagen. Zur attraktiven Flusslandschaft öffnet sich die Bebauung mit Punkthäusern, die eine gute Wohnqualität durch allseitige Belichtung und flexible Grundrissgestaltung versprechen.

Im östlichen und westlichen Quartiersbereich werden ein jeweils achtgeschossiger Hochpunkt als städtebauliche Dominanten vorgeschlagen, die die Adressbildung des Quartiers unterstützen sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist deren architektonische Qualität von entscheidender Bedeutung. Die Verwaltung wird hierzu mit dem Grundstückseigentümer qualitätssichernde Maßnahmen vereinbaren.

Es wird angestrebt, das Quartier „autofrei“ zu konzipieren, d.h. dass im Wesentlichen lediglich Versorgungsdienste, Anlieferungsverkehr und Besucher oberirdischen Zugang zum Quartier haben. Das Bewohnerparken soll in Tiefgaragen stattfinden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs des RAHMENPLAN OBERE WALKE könnten auf einer Gesamtfläche von rund 4,87 ha insgesamt bis zu 370 Wohneinheiten in mehreren Bauabschnitten entstehen. Die tatsächliche Anzahl wird sich im Zuge der weiteren Plankonkretisierung ergeben. Der Anteil der Grünflächen beträgt dabei rund 1,11 ha und damit etwa 23 % der Gesamtfläche. Der Anteil der Erschließungsflächen ist mit 0,6 ha (ca. 1,2 %) sehr sparsam konzipiert.

3. Bezahlbares Wohnen

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu entwickeln, wie künftig mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Das Konzept befindet sich in der Erarbeitung und wird dem Gemeinderat noch in der ersten Jahreshälfte 2019 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Grundstückseigentümer, der erklärter Maßen beabsichtigt, selbst Wohnraum im nennenswerten Umfang auf der Oberen Walke zu erstellen, wurde hierüber eingehend informiert.

4. Weiteres Vorgehen

Für die fachplanerischen Belange Hochwasserschutz, Mobilitätsplanung, Schallschutz, Klimaanpassung und Biotopvernetzung sind erste grundlegende Lösungsansätze entwickelt worden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden diese nun konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden bewertet und abgestimmt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet und mit der Öffentlichkeit im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts umfassend erörtert.

Anlagen:

Lageplan

Städtebaulicher Entwurf

Rahmenplan Obere Walke