

RAHMEN PLAN ENT WURF



OBERE WALKE IN BACKNANG
STÄDTEBAULICHES KONZEPT - „URBANES WOHNEN“

/Auftraggeber

DIBAG Industriebau AG
Lilienthalallee 25
80939 München

Ansprechpartner:

Julia Friz, Leiterin Umwelt & Erschließung
Sebastian Kuhlen, Leiter Standort & Projektentwicklung
Nadja Rauh, Standort & Projektentwicklung

/Planung Städtebauliches Konzept

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

/in enger Abstimmung mit
Große Kreisstadt Backnang
Dezernat III, Stadtplanungsamt
Stiftshof 16
71522 Backnang

/Pläne und Abbildungen

Wick+Partner, wenn nicht anders bezeichnet,
Plandarstellungen ohne Maßstab,
Titel: Luftbildgrundlage Google Maps/Google Earth
(genutzt gemäß zusätzliche Nutzungsbedingungen,
zuletzt geändert 21.01.2019; Lizenz nach Ziffer 1 c.)
Plangrundlage:
ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

/Textquellen zu Seite 6 bis 8

Stadt Backnang, Erhalten_Gestalten_Entwickeln,
Eine Bilanz zum Tag der Städtebauförderung, 2015

INHALT

Der Rahmenplan	5
Das Plangebiet in der Stadt	6
Planungshistorie	8
Städtebauliches Konzept	10
städtebaulich-freiräumliche Idee	
Baustuktur und Typologie	
Lärmschutzkonzept	
Freiraumstruktur	
Urbane Mischung - Nutzungsverteilung	
Realisierungsabschnitte und Hochwasserschutz	
Hochwasserschutzkonzept	14
Realisierungsabschnitte und Hochwasserschutz	
Altlasten	
Mobilitätskonzept	16
Verkehrsprognose und Schallimmissionen	
Erschließung und Parkierung MIV	
ÖPNV	
Fuß- und Radwegevernetzung	
Besondere Identitäten	18
Öffentliche Räume	
Ökologische Aspekte	20
Klima, Biotopvernetzung	
Städtebauliche Kennzahlen	22
Entwicklungsschritte zum neuen Quartier	24
Perspektive	26

Der Rahmenplan



Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

Abb.: Im Schwarzplan zeigt sich das Plangebiet als "Lücke in der Stadt"

Anlass

Nach Jahren der Stagnation im Bereich „Obere Walke“ besteht die Chance einer grundsätzlichen Neuordnung, um die herrschenden städtebaulichen Missstände nachhaltig zu beheben. Die Konversionsflächen an der Oberen Walke sollen als urbanes Quartier ein neuer unverwechselbarer Teil der Stadt werden.

Die Maßnahme soll sich damit in die Folge der Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang der Murr einreihen, die der Lebensader Murr zugewandt eine neue Stadtqualität entwickeln und zur Aufwertung der Lebensqualität beitragen.

Auch vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Region und der steten Nachfrage nach Wohnraum soll das Flächenrecycling voran gebracht werden. Die Aufwertung brachliegender, bereits erschlossener Flächen spart nicht nur den Aufbau neuer und teurer Infrastruktur sowie den weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich sondern bietet auch zusätzliche Chancen für die Gestaltung und Entwicklung vielfältiger Quartiere in zentraler Lage.

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Arealen an der Murr ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept "Urbanes Wohnen", das in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer DIBAG und der Stadt Backnang erarbeitet wurde.

Integrierter Planprozess

Mit einem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen werden. Der Rahmenplan, als informelles Planinstrument, stellt die konzeptionelle Grundlage der städtebaulichen Entwicklung dar und vereint die Zielvorstellungen der einzelnen Fachplanungen. Nicht alle Planungsfragen sind bisher abschließend beantwortet und werden im weiteren Planprozess integrativ bearbeitet.

Vorläufiges Ergebnis dieses Prozesses ist vorliegender Rahmenplan.

Das städtebauliche Konzept basiert dabei auf definierten Baufeldern, die flexibel nutz- und bebaubar sind und so auch bei veränderten Anforderungen eine klare Vorgabe der Gebietsentwicklung formulieren.

Das Plangebiet in der Stadt



Blickbeziehungen

Abb. oben: Blick vom Freithof nach Osten, im Vordergrund der sog. Schweizerbau, dahinter zeichnet sich das Plangebiet Obere Walke ab;

Abb. unten: Blick von der Straße 'Obere Walke' nach Westen auf die Stiftskirche im Hintergrund

Das Plangebiet befindet sich östlich der historischen Innenstadt Backnangs. Es wird nördlich von Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe), sowie westlich von Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmärkte) und östlich von gewerblicher Nutzung umgrenzt. Südlich grenzt unmittelbar die Murr an. Das Gelände im Plangebiet fällt nördlich von der Gartenstraße leicht Richtung Murr ab.

Vom Plangebiet besteht die direkte Blickbeziehung zur Altstadt. Die spornartige Lage der Altstadt im Murr-Bogen mit den abfallenden Hängen zum Fluss prägt die einzigartige Stadtansicht mit ihren historischen Bauwerken und aufstrebenden Türmen.

Seit dem 19. Jahrhunderts entwickelte sich ein Teil der damals zahlreich vorhandenen Gerbereibetriebe zu florierenden Lederfabriken und prägte so den Namen „Süddeutsche Gerberstadt“, der bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts hinein seine Berechtigung hatte. Im Rahmen des wirtschaftlichen Strukturwandels haben sich Industrie und Gewerbe – und hier in erster Linie das Gerbereihandwerk – in den letzten Jahrzehnten zunehmend aus dem Innenstadtbereich Backnangs

und von den Ufern der Murr zurückgezogen.

Somit könnten der Fluss und seine Umgebung eigentlich zugänglich werden, die Barrieren der ehemaligen Fabrikareale sind jedoch als Brachflächen im Plangebiet weiterhin vorhanden.

Ein attraktives Umfeld zum Wohnen und Arbeiten bedeutet für die Menschen heute, dass neben einer den jeweiligen Bedürfnissen entsprechenden Infrastruktur auch attraktive Freiflächen in der Stadt zur Verfügung stehen müssen. Mit der Murr verfügt Backnang über eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten, die Natur zurück in die Stadt zu holen und Backnang zu einem hochattraktiven Zentrum im Murrtal zu entwickeln.

Unter dem Leitbild „Stadt am Fluss – Stadt im Fluss“ erfährt die „Entwicklungssachse Murr“ im Rahmen der Stadtentwicklung eine herausragende Bedeutung. Sie manifestiert sich zunächst in der Murrpromenade, einem durchgängigen Rad- und Fußweg, als sichtbares Zeichen einer städtebaulichen Entwicklung am Fluss. Wie Perlen sind die markanten städtebaulichen

Die Entwicklungsgebiete der Stadt westlich und östlich des Murrbogens. Die Obere Walke im östlichen Stadtbereich partizipiert von der Lage am grünen Band der Murr.

Abb.: Gesamtstädtische Einbindung



Projekte – allesamt Maßnahmen im Rahmen des Sanierungs- und Entwicklungsprogramms „Innenstadt II“ – am Band der Murr aufgefädelt und sind ihrerseits wieder Kristallisationspunkte für weitere städtebauliche Impulse in ihrem Umfeld.

Als Auftakt und wegweisendes Beispiel sei hier die städtebauliche Neuordnung der Bleichwiese und des Schweizer-Baus genannt. Sie erfährt ihre Fortführung in der Erweiterung und Neugestaltung des Annonay-Gartens – der zentralen Grün- und Erholungsfläche in der Innenstadt. Dieses Freiraumgefüge soll mit einer Aufwertung des gegenüberliegenden Murrufers am

Fuße des Burgbergs, einer Verbindung des Stiftshofs zur Murr wie auch einer direkten fußläufigen Verbindung der Innenstadt mit der Bleichwiese über eine skulpturale Brücke fortgeführt werden.

Diesen, wie auch allen weiteren „Perlen“ entlang der Murr ist gemeinsam, dass sie neben der grundlegenden Inwertsetzung des öffentlichen Raums auch immer einen beispielhaften Beitrag zur Baukultur in der Stadt leisten sollen. Das Thema Hochwasserschutz, welches für Backnang von besonderer Bedeutung ist, ist integraler Bestandteil aller Entwicklungskonzepte entlang der Murr.

Die Vision „Urbanes Wohnen“ an der Oberen Walke soll eine weitere Perle dieser Entwicklungskette unter den Anforderungen des formulierten städtebaulichen Leitbilds werden.

Planungshistorie

Mit der Abwanderung beziehungsweise Aufgabe der Lederindustrie wurden große Flächen frei, deren Nachnutzung Chancen für die Stadtentwicklung bedeuten.

Vor dem Hintergrund dieser Perspektive hat der Gemeinderat der Stadt Backnang im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses vom 27.09.2007 neue städtebaulichen Grundzüge für die Entwicklung der Oberen Walke beschlossen. Demnach sollte das innenstadtnahe Quartier als gemischt genutzter Standort mit dem Schwerpunkt Handel-, Dienstleistung und – den spezifischen Standortbedingungen angepasstem – Gewerbe entwickelt werden.

Auf Grundlage eines konkreten Nutzungskonzepts hatte der Gemeinderat der Stadt Backnang in einer Absichtserklärung am 25.06.2009 den kommunalpolitischen Planungswillen zur städtebaulichen Neuordnung der Oberen Walke bekräftigt. Ziel war, den Bereich der Oberen Walke zu einem Standort als Fachmarktzentrum für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Hierzu sollten u.a. die Neuansiedlung von Handelsnutzungen mit einem

begrenzten Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Aspekts der Nachversorgung, die Neuansiedlung ergänzender, großflächiger Dienstleistungen sowie der Neubau eines Gewerbehofs erfolgen. Grundlage bildet der heute noch rechtsgültige Bebauungsplan "Obere Walke, Teil I", Neufestsetzung im Bereich zwischen Gartenstraße und Murr und Flst. 406/3 und Flst. 541; Planbereich 05.07/4.

Die Neuordnung wurde mit folgenden Maßnahmen vorangetrieben, ohne dass das eigentliche Flächenpotenzial einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte:

- Teilweiser Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und Sanierungsmaßnahmen im Bereich von Altlasten

Im Geltungsbereich wurde der Gebäudebestand bis auf drei Gebäude abgerissen, so dass das Plangebiet zu großen Teilen brach liegt. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich noch ein 3-geschossiges Fabrikgebäude mit zugehöriger Halle. In der Halle neben dem noch bestehenden 3-geschos-

sigen Fabrikgebäude befindet sich ein Restposten-Abverkaufsmarkt mit zugehörigem Parkplatz. Das Fabrikgebäude steht leer und wird statisch nur noch zum Stützen der Halle benötigt. Im Osten befindet sich ein 2-geschossiges Betriebsgebäude, welches ebenfalls leer steht.

Im Rahmen der Altlastenerkundung wurden mehrere Untersuchungen der Altlastensituation im Plangebiet vorgenommen. Die Gutachten zeigen die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen auf und bewerten deren Gefährdungspotenzial für die geplante Nutzung. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden auf die hydrogeologischen Verhältnisse bewertet und ein Maßnahmenkonzept zum Umgang mit den Altlasten im Plangebiet erarbeitet, das Vorgaben für den Rückbau sowie für die Neubebauung des Areals formuliert. Umfassende Sanierungsmaßnahmen des Bodens sind nach derzeitiger Erkenntnis auch bei einer zukünftigen Wohnnutzung nicht erforderlich.

- Die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Bereich Gartenstraße

Die Gartenstraße wurde mit neuem Querschnitt und einer Alleepflanzung ausgebildet, die zum einen eine stadträumliche Aufwertung entlang des Gebietes "Obere Walke" mit sich brachte und gleichzeitig die Stadteinfahrt von Osten insbesondere auch für Fußgänger wesentlich verbesserte. Maßnahmen waren die Verbreiterung der Gehwege mit angrenzenden Grünstreifen, die richtungsgetrennte Führung des Radverkehrs mit beidseitig durchgängigen Schutzstreifen. Mit Querungshilfen durch Mittelinseln wurde die Nutzerqualität für Fußgänger im Haltestellenbereich sowie an weiteren wichtigen Querungsstellen wesentlich verbessert und sicher gestaltet. Städtebaulich wurde damit die bereits im Bereich der Bleichwiese und des Schweizerbaus begonnene Umgestaltung der öffentlichen Räume fortgesetzt.

Unterstützung der Sanierungsziele

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Obere Walke" wurde im Jahr 2011 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen und dann in das Programm „Stadtumbau West“ (SUW) umgeleitet.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept als Grundlage des Aufnahmeantrags sah die oben aufgeführten stadtentwicklungspolitischen Ziele vor, die Industriebrachen abzubauen und einer Neubebauung zuzuführen, die Uferzone zur Murr attraktiv zu gestalten, die Gartenstraße umzugestalten und Privatgebäude zu sanieren, um zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen.

Das Erneuerungsgebiet übernimmt eine Brückenfunktion zwischen der Innenstadt und der im Osten liegenden freien Landschaft. Neben konkreter Maßnahmenförderung soll die Revitalisierung und Umnutzung der bisherigen Brachflächen im Fördersinne auch die Inanspruchnahme von dezentralen Siedlungsflächen mindern und damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung tragen.

Änderung der Planungsziele

Die Überplanung des Plangebiets mit alternativen städtebaulichen Ansätzen führte zu einer Diskussion des Grundstückeigentümers mit der Stadt Backnang über die grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Überlegungen in eine wohnbauliche Nutzung.

In einem zwischenzeitlichen Planungsansatz im Jahr 2014 wurden auf der Fläche im nördlichen Bereich entlang der Gartenstraße Mehrfamilienhäuser angedacht. Der südliche Bereich wurde für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Um eine innenstadt adäquate Nutzungsdichte der Fläche zu erreichen und den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, fand jedoch in Bezug auf die Typologie eine Fortschreibung der Planungsziele statt. Die wertvolle Fläche soll nunmehr mit einer lockeren Mehrfamilienhausbebauung genutzt werden. Gerechtfertigt wird dies durch die zentrumsnahe Lage und die bisher hohe Ausnutzung der Fläche durch eine gewerbliche Nutzung.

Die Entwicklung des Quartiers als innenstadtnaher Wohnstandort unter Einbeziehung der öffentlichen Räume entlang der Murr (Bereich der Straße Obere Walke) als erlebbaren Erholungsraum und vor allem der damit verbundenen langfristige Gewährleistung des hundertjährigen Hochwasserschutzes für das gesamte Quartier führte nunmehr zu vorliegendem städtebaulichen Konzept.

Die in den vergangenen Jahren formulierten Planungsziele, wie die Ergänzung der bereits westlich vorhandenen Nutzungen (Lebensmittelmärkte) und eine weitere gewerbliche Standortentwicklung werden somit aufgegeben.

Städtebaulich-freiräumliche Idee



Abb.: Städtebauliche Idee

Die Konversion der abgeräumten Industriebrache erfolgt unter dem übergeordneten Entwicklungsziel eines zukünftig lebendigen und vielfältigen Stadtquartiers.

Dem Leitgedanken der Murr-Orientierung folgend gliedert sich das Quartier in drei bebaute Bereiche. Die drei bebaubaren Felder werden durch Grünbereiche untergliedert, die eine Durchgängigkeit in Nord-Süd Richtung zur Murr gewährleisten.

Die baulichen Strukturen der Baufelder definieren zum einen übergeordnete räumliche Bezüge, lassen zum anderen auch kleinräumliche Situationen im Kontext der Nachbarschaft entstehen. Mit der Ausformulierung unterschiedlicher Raumkanten reagiert eine differenzierte Gestaltung auf die angrenzenden Lagen. Eher geschlossene und somit raumbildende Strukturen sind an der Gartenstraße vorgesehen und übernehmen dort auch abschirmende und schützende Wirkung. Nach Süden öffnen sich die Baustrukturen zur Murr und lassen von vielen Gebietslagen eine Teilhabe am hochwertigen Landschaftsraum zu. Landschaftsbezü-

ge werden in die urbanen Strukturen eingebunden.

Eine vielfältige Durchwegung des Quartiers gewährleistet die Einbindung in das Umfeld. Die Nord-Süd gerichteten Grünräume einerseits und der West-Ost verlaufende Boulevard erzeugen unterschiedliche städtische Atmosphären. Unterschiedliche Geschossigkeiten und markante Hochpunkte markieren städtebauliche Schlüsselpositionen.



Abb.: Städtebauliches Gesamtkonzept M 1:2.500

Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20



Abb.: Baustruktur auf den Baufeldern

Baustruktur und Typologie

Auf den Baufeldern kann eine differenzierte Bebauung entstehen. Entlang der Gartenstraße finden sich Zeilen-/U-bauten die sich längs zur Gartenstraße absichern und nach Süden orientieren. Im westlichen Bereich wird zudem eine Hofbebauung für Sonderwohnformen angedacht die sich zur Murr öffnet. Zum Fluss hin löst sich die Bebauung weiter auf. Den südlichen Rand bildet eine Punktbebauung mit vielseitiger Orientierung. Mit der Verteilung der unterschiedlichen Bautypologien ergibt sich ein konsequentes Dichtekonzept.

Im wesentlichen gliedert sich die Geschossigkeit der Baukörper homogen in vier Geschosse. Im östlichen und westlichen Randbereich an der Gartenstraße bilden zwei Hochpunkte mit jeweils acht Geschossen jeweils den Auftakt in das Quartier.

Lärmschutzkonzept

Das bauliche Rückgrat zur Gartenstraße schirmt den Immissionseintrag ins Gebiet ab. Die Planung wird bezüglich des Lärmschutzes und gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen fachgutachterlich begleitet.



Abb.: Grüne Fugen

Freiraumstruktur

Der Freiraumstruktur kommt im neuen Quartier eine hohe Bedeutung zu. "Grüne Fugen" gliedern die Baufelder; diese Unterteilung in drei Teilbereiche in Ost-West-Richtung gewährleistet eine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung, wie sie bisher nicht gegeben ist. Neben der Vernetzungsfunktion werden Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen in den Grünbereichen angeboten. Die Grünbereiche bleiben dabei nutzungssoffen gestaltet.

Die differenzierte Bebauungsstruktur mit ihrer Kleinteiligkeit nach Süden gewährt aus allen Lagen Blickbeziehungen in den Naturraum der Murr. Das Wohnen am Wasser kann vielfältig erlebt werden.



Abb.: Nutzungskonzept

Urbane Mischung - Nutzungsverteilung

Mischung ist die Voraussetzung für eine lebendige und nachhaltige Quartiersentwicklung. Mischung entsteht auf unterschiedlichen Ebenen der städtebaulichen Entwicklung:

- Mischung der Nutzungen; Wohnen, Versorgung, Arbeit und Freizeit in räumlicher Nähe bilden die Voraussetzung einer *Stadt der kurzen Wege*
- Mischung der Bautypologien lässt das Miteinander vielfältiger Lebensentwürfe zu und spricht unterschiedliche Zielgruppen an

Die Nutzungsverteilung /-intensität korrespondiert mit dem Dichtekonzept der Baustruktur.

Im westlichen Teilbereich wird entlang der Gartenstraße eine Bebauung für eine Mischnutzung angeboten. Wohnen und Arbeiten sollen im Vordergrund stehen. In den Erdgeschossen sollen publikumsfördernde und belebende Nutzungen angesiedelt werden. Eine gastronomische Nutzung trägt beispielsweise zur Aktivierung des Quartiers bei. Sie orientiert sich dort in Richtung Süden auf den Boulevard.

Im südwestlichen Bereich ist eine Sonder(wohn)nutzung in Form von Pflegewohnen möglich. Die weiteren Teilbereiche nach Osten sollen vorwiegend für eine Wohnnutzung angedacht werden.

Hochwasserschutzkonzept

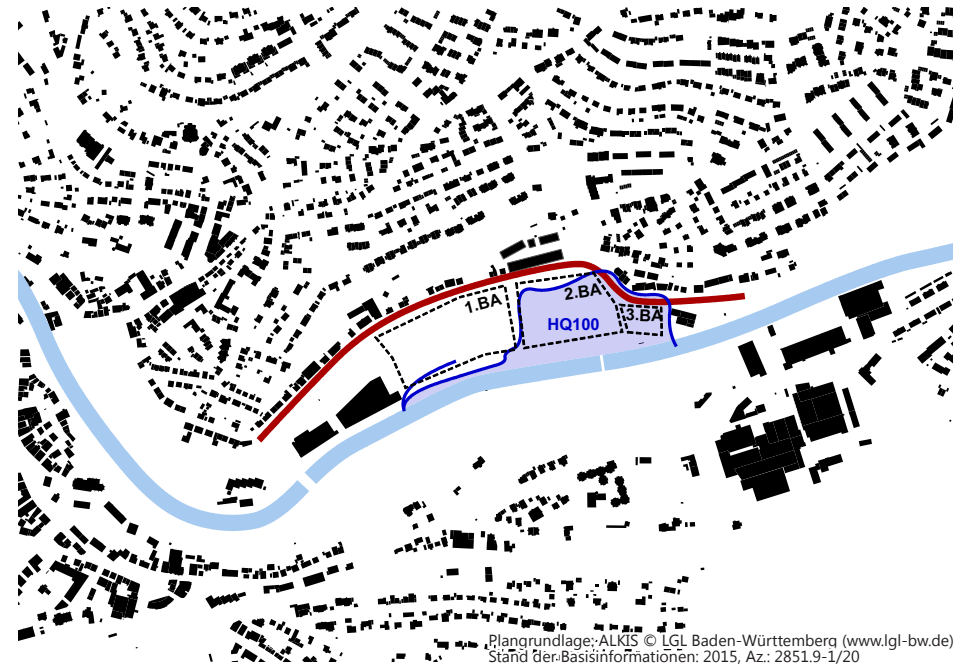


Abb.: Realisierungsabschnitte

Realisierungsabschnitte und Hochwasserschutz

Die Attraktivität des neuen Quartiers begründet sich in besonderem Maße aus seiner Nähe zum Fluss, gleichzeitig ist mit der Nähe zum Wasser aber auch die Gefahr von Hochwasserereignissen gegeben, die Schutzmaßnahmen erfordern. Das Plangebiet wird fachlich im östlichen Teilbereich zunächst als „Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses“ (Hochwassergefahrenkarte von 2010) eingestuft: dies sind alle Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen im Umgang mit der Flächennutzung

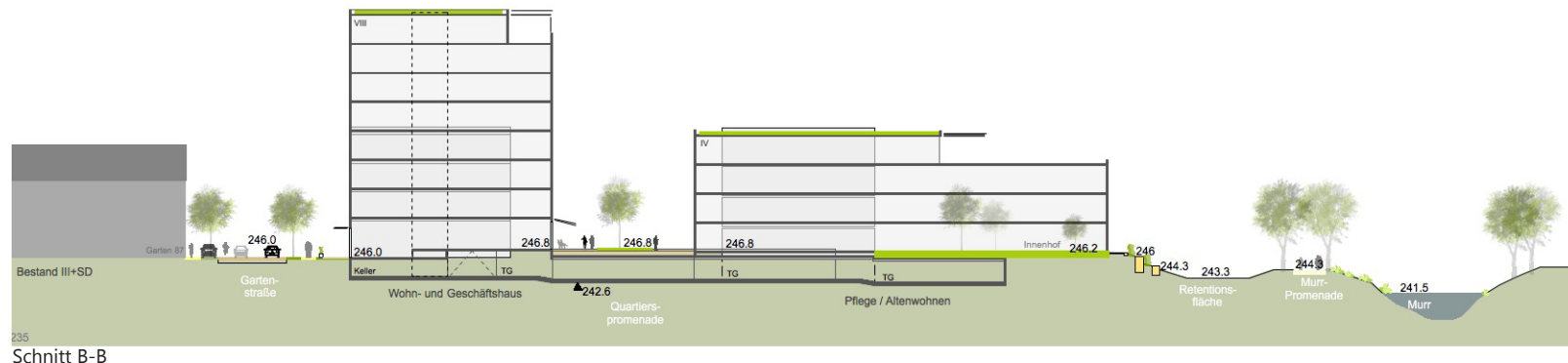
zur Sicherung folgender Ziele: zum einen darf sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und darüber hinaus im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben und zum anderen muss das Plangebiet vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird.

Im Rahmen der bisherigen Planung wurden daher die Auswirkungen eines 100-jährlichen Hochwassers auf das Plangebiet durch ein Fachingenieurbüro berechnet.

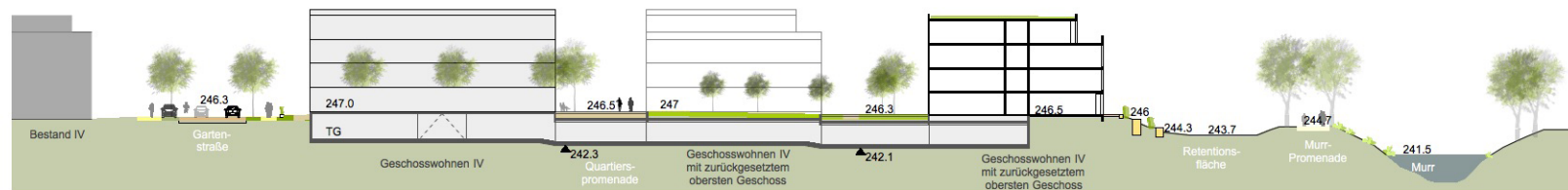


Abb.: Lage der Schnittlinien

Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20



Schnitt B-B



Schnitt A-A

Abb.: Schemaschnitte Nord-Süd
M 1:500

Aufgrund der stattgefundenen Abrissmaßnahmen und somit einhergehenden Überformung bzw. Veränderung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht die dargestellte HQ100-Linie aus der Hochwassergefahrenkarte von 2011 nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. In einem Gutachten wurde die HQ100-Linie entsprechend neu ermittelt.

Unter der Maßgabe einer phasenweisen Neubebauung des Areals wurden die jeweils abschnittsweise wegfallenden Retentionsvolumina erneut berechnet. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurde der nun vorliegende Entwurf iterativ gegenüber

den Hochwasserberechnungen dahingehend optimiert, den Retentionsausgleich möglichst innerhalb des Plangebiets herzustellen. Hierzu ist die südliche Kante der Baufelder, die auf einem hochwasserfreien Höhenniveau liegen, gegenüber früheren Planungen soweit nach Norden verschoben, damit zwischen Uferweg der Murrpromenade und Baufeldskante ein neuer Retentionsbereich als naturnah gestaltete große Mulde entsteht.

Das neue Baugebiet wird dann voraussichtlich in drei Realisierungsabschnitten bebaut werden. Im Zuge der Neubebauung des Plangebiets entfallende Retentionsvolumina werden zeit- und volumengleich innerhalb sowie außer-

halb des Plangebiets ausgeglichen. Der erste und zweite Bauabschnitt, der westliche und mittlere Teilbereich, können zeitnah entwickelt werden, da der westliche Teilbereich bereits fast vollständig außerhalb der Überschwemmungsflächen liegt und der mittlere Teilbereich durch oben beschriebenen Retentionsraum voraussichtlich im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Der letzte Bauabschnitt (östlichste Teilbereich) kann erst dann realisiert werden, wenn das Gebiet aufgrund von oberhalb wirkenden Hochwasserrückhaltebecken bei HQ100 nicht mehr überschwemmt wird bzw. ein weiterer Volumenausgleich erfolgt ist. Das Hochwasserschutzkonzept mit sei-

nen Anforderungen an den Hochwasserschutz wird im weiteren Planungsprozess fachgutachterlich begleitet und mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Altlastensituation

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren Nutzungen mit Altlasten vorbelastet. Aus gutachterlicher Sicht ist die vorgesehene Planung schadlos durchführbar. In die Altablagerung darf jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis baulich eingegriffen werden. Die Höhenlagen der Gebäudesohlen sind hierauf abgestimmt.

Mobilitätskonzept



Abb.:
Gartenstraße früher und heute



Die Fotoreihe zeigt links die Gartenstraße im ursprünglichen Zustand als beengter Verkehrsraum mit den mittlerweile abgebrochenen Industriebauten.

Der neue Querschnitt rechts mit der Alleenpflanzung hat das Bild der Straße grundlegend verändert. Die Verbreiterung der Gehwege und die Anlage von durchgängigen Schutzstreifen für den Radverkehr haben die Nutzerqualität für alle Verkehrsteilnehmer wesentlich verbessert. Querungshilfen für Fußgänger verbessern zudem die Verknüpfung der beiden Straßenseiten und ermöglichen eine gute Vernetzung der Stadtbereiche.

Perspektivisch wird die Erschließung des Plangebiets sowie des Gesamtareals für den Fuß- und Radverkehr im Zuge der geplanten Neugestaltung der Straße Obere Walke nochmals wesentlich verbessert.

Es wird jedoch auch die fehlende räumliche Fassung nach Süden, um letztlich als Stadtstraße zu wirken, deutlich.



Verkehrsprognose

Für alle bisherigen Planungskonzepte (Fachmarktzentrum und erstes Wohnkonzept) wurde der durch die jeweilige Gebietsentwicklung zu erwartende Verkehr prognostiziert und gutachterlich bewertet.

Auch für die aktuelle Planung ist die Verkehrserzeugung bereits überschlägig ermittelt. Aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme hat das angrenzende Verkehrsnetz gegenüber früheren Untersuchungen weitere Belastungen erhalten. Eine überschlägige Ermittlung hat ergeben, dass die zusätzlichen Verkehre aus der Wohnbauentwicklung im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkom-

men gering sind und die vorhandene Qualitätstufe der Leistungsfähigkeit am Kreisverkehr gehalten werden kann.

Schallimmissionen

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der Gartenstraße auf das Plangebiet sowie möglicher Konflikte aufgrund des westlich angrenzenden Lebensmittelmarkts wurde bereits für die bisherigen Planungsstände eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Erkenntnisse dieser Untersuchungen sind in die aktuelle Planung eingeflossen.

Sowohl die Verkehrsuntersuchung zur Gewährleistung der Plangebietserschließung wie auch zur Ermittlung der Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz und seine Leistungsfähigkeit werden derzeit vertiefend fortgeschrieben. Die sich aus der Aktualisierung ergebenden Belastungen werden wiederum Grundlage der weiteren Konkretisierung der schalltechnischen Untersuchung, so dass im weiteren Planungsprozess die abwägungsrelevanten Belange für die Bebauungsplanaufstellung umfassend ermittelt werden können.



Abb.: PKW-Anbindung

Erschließung und Parkierung MIV

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von der nördlich verlaufenden Gartenstraße. Aufgrund der guten Anbindung an den Nahverkehr und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen wird das Quartier verkehrsarm ange-dacht.

Somit soll sich die innerquartierliche Erschließung für den MIV nur auf einzelne Stiche von der Gartenstraße aus kommend beschränken. Die Parkierung erfolgt in Gemeinschaftstiefgaragen. Um die Verkehrsmenge und das Verkehrsaufkommen innerhalb der Quartiere zu reduzieren sowie eine attraktive autofreie Wohnumgebung zu schaffen,

befinden sich die Einfahrten zu Tiefgaragen nahe an der Gartenstraße, die durch kurze Stiche angedient werden.

Die Tiefgaragen erstrecken sich jeweils von Norden nach Süden und binden somit die Baufelder/Bebauung an der Gartenstraße und nach Süden an der Murr funktional zusammen. Entlang der Stiche werden für den Besucherverkehr Parkierungsangebote angeordnet.

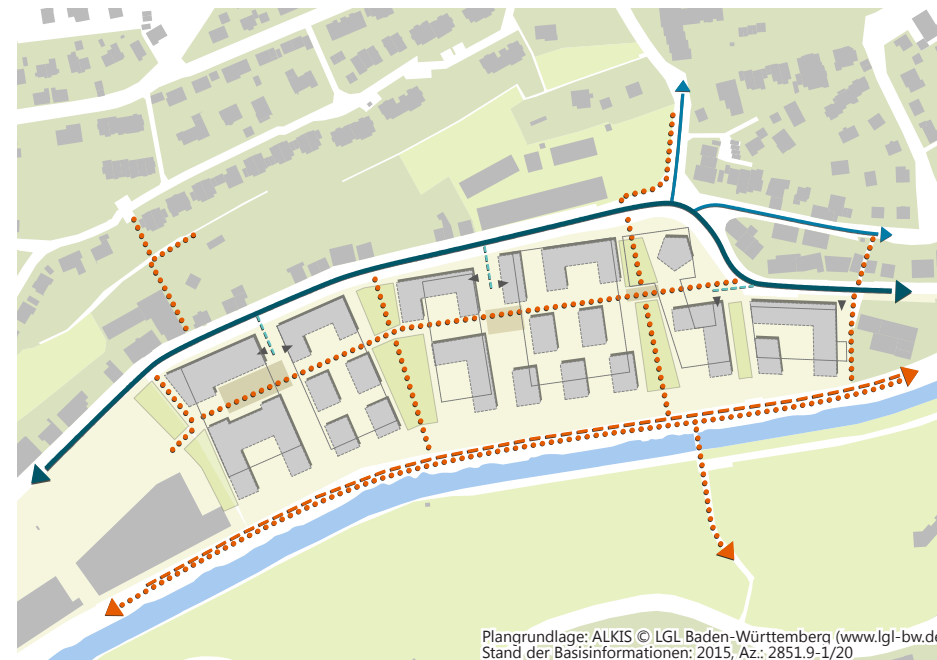


Abb.: Fuß- und Radwegenetz

ÖPNV

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km vom Bahnhof Backnang entfernt. Das Plangebiet ist im Norden und Osten der Gartenstraße mit zwei Linien durch den Busverkehr mit Verbindungen ins Stadtzentrum und das Umland sowie zum Bahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Stadt Backnang verfügt über einen Regionalbahnanschluss u.a. nach Stuttgart und Nürnberg sowie einen S-Bahnanschluss in das Oberzentrum Stuttgart mit rund 18.000 Fahrgästen am Tag. Die Stadt Backnang ist zudem bemüht Haltepunkt für den Fernverkehr zu werden.

Fuß- und Radwegevernetzung mit der Umgebung

Dem Plangebiet kommt im Bezug auf die Vernetzung mit der Umgebung eine bedeutende Rolle zu. Als ehemals nicht öffentlich zugängliches Werks- und Betriebsgelände ist insbesondere die Vernetzung in Nord-Süd-Richtung ein Qualitätszugewinn. Zudem wird die Murrpromenade im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgewertet. Die Murrpromenade führt in Richtung Osten zu den Murrbädern Backnang und in die freie Landschaft. In Richtung Westen wird die Innenstadt Backnangs angebunden.

Besondere Identitäten

Eine ablesbare, eigenständige Gestaltung des Außenraums soll als Identität stiftendes Bild den Quartiercharakter prägen. Architektur und Freiraum greifen als eine Einheit ineinander und bilden so für Bewohner*innen und Nutzern den städtebaulichen Rahmen in einem starken Gesamtkontext. Nutzbaure und abwechslungsreiche Freiräume entstehen durch die Hierarchie der Stadträume:

Öffentliche Räume

Charakteristisch ist ihre Gestaltung als Mischverkehrsflächen für die gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Es sollen sichere Räume entstehen, die über ihre Erschließungsfunktion hinaus Aufenthaltsqualität bieten.

1_Boulevard

Das Quartier wird in Ost-West-Richtung von einem Fußgängerbereich durchzogen, welcher in der Quartiersmitte als autofreie Parallelerschließung zur Gartenstraße läuft. Der Fußgängerbereich bildet als zentrale Erschließung einen Boulevard zu dem in den Erdgeschosszonen der Randbebauung zum Teil öffentliche Nutzungen wie Cafés und Dienstleister orientiert sind. Davon ausgehend wird die Bebauung im Süden mit kleineren Fußwegen erschlossen.

2_Gemeinschaftliche Nachbarschaftshöfe

Die Baustrukturen der Baufelder lassen gegenüber dem Umfeld abgeschirmte gemeinschaftliche Höfe entstehen. Sie geben der nachbarschaftlichen Begegnung und dem Austausch einen angemessenen Raum des Zusammenlebens.

3_Grüne Fugen

Die "Grünen Fuge" als Zäsuren der Bauungsstruktur steigen nur langsam aus der Retentionsmulde nach Norden an, so dass Teilbereiche dieser Grünflächen ebenfalls als Retentionsraum wirken.

4_Murrpromenade

Entlang der Murr verläuft die Murrpromenade, welche aus dem teilweise Rück- bzw. Umbau der Straße „Obere Walke“ resultiert. Die Gestaltung der Murrpromenade ist ein über den Geltungsbereich hinausreichendes Entwicklungskonzept, dessen Maßnahmen zur Renaturierung des Murrufers auch stadtökologische Funktionen stärkt und das Gewässerumfeld der Murr als Erlebnisbereich gestalterisch und ökologisch aufwertet. Im Bereich des Plangebiets werden Terrassen zur Murr und sonstige bauliche Anlagen vorgesehen.

5_Retentionsbereich zwischen Baufeldern und Murrpromenade

Der Retentionsbereich zwischen Uferweg der Murrpromenade und Kante der Baufelder wird als sanfte Mulde vertieft. Somit entsteht ein definierter Retentionsraum als Ausgleich der veränderten Höhenlage der Baufelder.



Abb. oben: Referenzbilder Quartiersfreiräume
Abb. rechts: Ausschnitt Lageplan Gesamtkonzept



Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

Ökologische Aspekte



Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20



Abb.:
Bestandsfotos der hohen Versiegelung
vor Abbruch



Der ehemalige Gewerbestandort war und ist durch seine intensive Flächen-nutzung ein wesentlicher Eingriff in die natürliche Situation im MurrtaI gewesen. Mit der Konversion der Flächen zu einem attraktiven Wohngebiet sollen auch grundlegende Verbesserungen der naturräumlichen und ökologischen Verhältnisse verfolgt werden. Auch wenn die Gewerbebauten abgebrochen sind, bleibt bisher die völlige Überformung der Flächen bestehen. Das neue Quartier soll jedoch zukünftig für Menschen, Tiere und Pflanzen zu einem attraktiven Lebensraum werden. Die integrative Planung bringt die unterschiedlichen Aspekte in einen angemessen Ausgleich.

Abb.:
Referenzbilder zur Integration
ökologischer Aspekte in der weiteren
Planung:
Naturraum Murr,
Fassadenberünung, Wohnhof mit
integriertem Wasserkonzept,
Spiel- und Freizeitbereiche



Klima

Innerstädtische Grünflächen besitzen maßgeblichen Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt in der Stadt. Durch den hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad während der früheren Industrienutzung ist das Plangebiet bisher klimatisch kritisch zu bewerten. Eine starkes Erhitzen über den versiegelten Flächen und ein geringer Luftaustausch durch die Bebauung führten zu Belastungen für das lokale Klima.

Das vorliegende städtebauliche Konzept schlägt umfangreiche Grünflächen vor, mit dem Ziel bioaktive Grünflächen zur Verbesserung der stadtklimatischen

Bedingungen zu schaffen. Zusammenhängende Grünzonen, hier in Nord-Süd-Richtung vom Hangfuß der Gartenstraße zur Murr (Grüne Fugen) sowie in Ost-West-Richtung längs der Talausrichtung (Murrpromenade+Retentionsbereich) sind von besonderer Bedeutung für die Schaffung kleinräumiger Luftbewegungen. Diese erwünschten Strömungen kommen durch einen Temperaturunterschied zwischen den (ab-)kühlen(-den) Grünflächen und den wärmeren bebauten Gebieten zustande.

Die Höhenentwicklung auf den Baufeldern soll so begrenzt werden, dass eine Durch- und Überströmung gewährleistet bleibt und zur lufthygienischen Verbesserung beiträgt. Eine ausreichende Bepflanzung wirkt sich zudem positiv auf die Filterung des Staubs aus der Luft aus.

Biotopvernetzung

Die neuen quartiersinternen Grünräume sollen untereinander und mit den angrenzenden Freiräumen der Stadt und dem umliegenden Landschaftsraum der Murr vernetzt werden, um Austauschprozesse zwischen den verschiedenen Lebensräumen und damit

die Biodiversität zu fördern.

Es sollen vielfältige Erlebnisräume im Spannungsfeld zwischen Großzügigkeit und geschützten Nischen sowie unterschiedlichen Standortbedingungen entstehen.

Die ökologischen Aspekte werden im weiteren Verfahren vertieft und durch entsprechende Fachplanungen (Klima, Grünordnung) unterstützt.

Städtebauliche Kennzahlen

Flächenbilanz

Gebietsfläche	100%	48.710m ²
Mischnutzung	15%	8.975m ²
Wohnen	55%	26.405m ²
Erschließung	5%	1.045m ²
Grün	25%	12.285m ²

Gesamtgebiet Wohnen

43.500 BGF Wohnen
ca. 370 WE

1. BA

14.000 BGF Arbeiten, Pflege und Gastro
17.500 BGF Wohnen
31.500 BGF insgesamt
ca. 150 WE

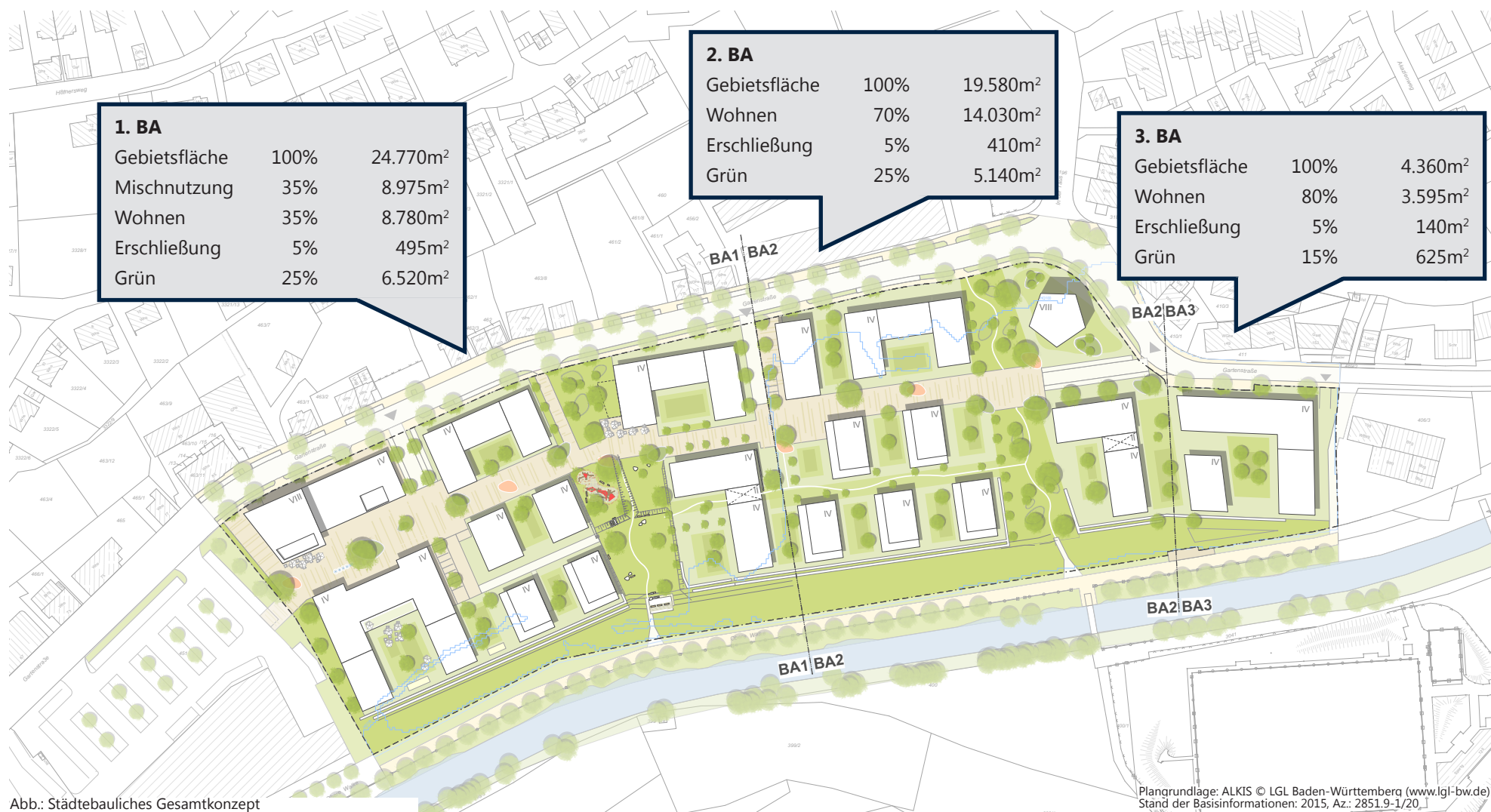
2. BA

19.500 BGF Wohnen
ca. 170 WE

3. BA

6.500 BGF Wohnen
ca. 50 WE

Alle Werte ca.-Angaben gemäß Planstand



Entwicklungsschritte zum neuen Stadtquartier

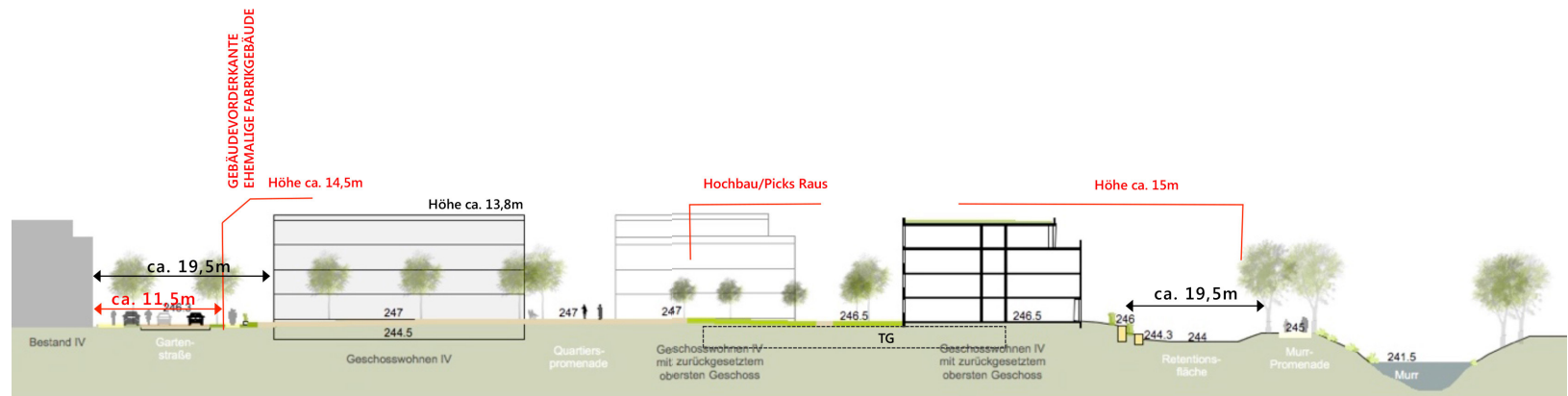


Abb. Schemaschnitt mit Überlagerung der ehemaligen Bebauungskanten

Abb. links und rechts:
Gartenstraße früher, heute und in Zukunft

Die Gartenstraße im Wandel

Am Beispiel der Gartenstraße ist die städtebauliche Entwicklung für die Konversion der Oberen Walke bereits erlebbar.

Die enge Straßenschlucht mit den südlich stehenden Gewerbebauten ist durch deren Abbruch behoben. Der neue Querschnitt gibt Raum für alle Verkehrsteilnehmer.

Die zukünftige Bebauung lässt sowohl zur Gartenstraße wie auch zur Murr Raum zur Freiraum- und Grüngestaltung.



Perspektive



Der vorliegende Rahmenplanentwurf soll die Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung bilden. Er zeigt insbesondere die städtebaulich-freiräumlichen Planungsthemen auf. Einzelne Fachplanungen werden angerissen, können zum derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht abschließend dargestellt werden.

Die nunmehr formulierten städtebaulichen Ziele können mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, so dass ein Verfahren zur Neuauflistung eines Bebauungsplans mit notwendiger Umweltprüfung erforderlich wird.

Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens werden alle relevanten Belange ermittelt, ihre Anforderungen und Auswirkungen bewertet und fließen in das Gesamtkonzept ein. Der Rahmenplan ist diesbezüglich im weiteren Planungsprozess fortzuschreiben.

Über allen Einzelaspekten und Fachplanungen dieser Fortschreibung soll konstant das städtebauliche Ziel der Wiedernutzbarmachung eines derzeit unwirtschaftlichen Stück Stadt stehen: durch ein attraktives neues Stadtquartier.