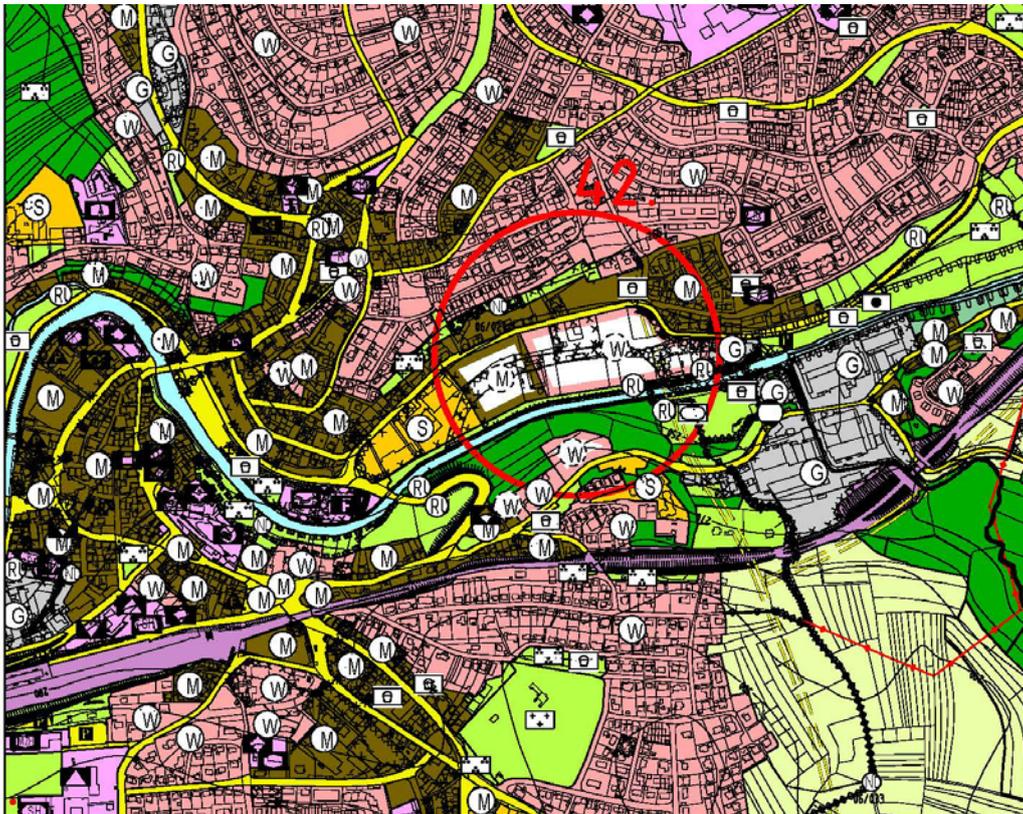


Begründung

zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Backnang
Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche Obere Walke

1. Anlass und Zweck der Planung

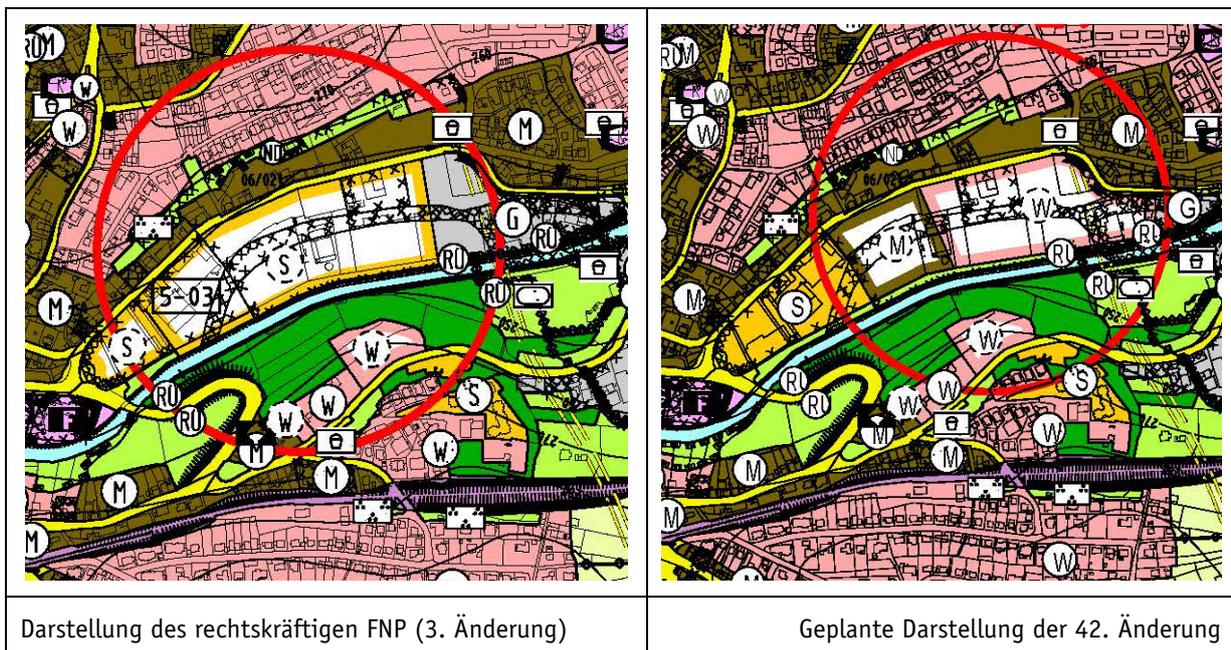
Die Stadt Backnang befasst sich schon seit Jahren mit der Revitalisierung des ehemaligen Gerbereistandorts Obere Walke. Die städtebauliche Bedeutung des insgesamt 6,3 ha großen Areals liegt vor allem in seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, seiner attraktiven naturräumlichen Lage an der Murr und der sehr guten verkehrlichen Anbindung begründet.

Die bisherigen Überlegungen für die Nachnutzung der Oberen Walke erstreckten sich von der Entwicklung eines Wohnbaustandorts für eine Teilfläche Mitte der 1990er Jahre bis hin zur Ansiedlung von Handelsnutzungen und Gewerbe. Letztere Konzepte mündeten auf der Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit der Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche (rechtskräftig seit 20.02.2012) in zwei rechtskräftige Bebauungspläne aus dem Jahr 2012. Der Bebauungsplan für das westliche Teilgebiet wurde mittlerweile in Form des EDEKA-Lebensmittelmarkts umgesetzt. Der Bebauungsplan für das östliche, rund 4,9 ha große Teilgebiet, der neben diversen Handelsnutzungen auch die Ansiedlung zweier Gewerbehöfe vorsieht, wurde nicht realisiert.

Der Grundstückseigentümer, die DIBAG Industriebau AG, verfolgt im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung diese städtebauliche Konzeption nicht mehr weiter, sondern hat diese mit der Zielrichtung eines Wohnschwerpunkts grundsätzlich neu ausgerichtet. Nach ersten Überlegungen einer Bebauung mit Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern ab 2014 liegt seit Februar 2019 nun ein Rahmenplanentwurf vor, der ein urbanes Wohnquartier mit deutlich höherer Dichte und teilweise gemischter Nutzung im westlichen Bereich vorsieht. Dieser Entwurf bildet die Basis für die erforderliche Änderung des FNP.

Im rechtgültigen FNP ist der Bereich der Oberen Walke seit der 3. Änderung (s.o.) zum überwiegenden Teil als Sonderbaufläche dargestellt, der östliche Teilbereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Planausschnitt links).

Die Realisierung der nun geplanten Wohn- und Mischbebauung zwischen EDEKA im Westen und gewerblichem Bestand im Osten setzt für diesen Bereich die Darstellung als gemischte Baufläche (ca. 1,6 ha) im westlichen sowie als Wohnbaufläche (ca. 3,3 ha) im mittleren und östlichen Teilgebiet voraus (vgl. Planausschnitt rechts). Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern, die 3. Änderung wird damit in diesem Teilbereich aufgehoben.



2. Übergeordnete Planungen

Für den Bereich des Plangebiets trifft der Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12.11.2010) keine regionalplanerischen Festlegungen. Eine Anpassung an Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Die „Obere Walke“ liegt unmittelbar an der Murr und in fußläufiger Entfernung zur Altstadt. Die Flächen des ehemaligen Gerberei- und Lederindustriestandorts sind teilweise noch gewerblich genutzt bzw. bereits durch Einzelhandelsmärkte (EDEKA, LIDL) nachgenutzt, ein Teil der Gebäude steht leer. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets ist es deshalb notwendig, den ehemaligen Gewerbestandort einer anderen Nutzung zuzuführen.

Angestrebt wird die Ansiedlung von Nutzungen, die unter Berücksichtigung der schwierigen Rahmenbedingungen (Altlasten, Hochwasserschutz, Flächenumfang, vorhandene Gebäudesubstanz, Grundstückspreis, Eigentümerstruktur) sowohl wirtschaftlich sinnvoll als auch städtebaulich angemessen sind.

Grundlage für die Bauleitplanung ist das vom Planungsbüro Wick + Partner (Stuttgart) im Auftrag des Grundstückseigentümers erstellte städtebauliche Konzept „Urbanes Wohnen“ (Entwurfsstand 08.02.2019). Ziel dieser Konzeption ist die Entwicklung eines durch Grünräume in drei Baufelder gegliederten innerstädtischen Quartiers mit Mischnutzung aus Wohnen, Versorgung, Dienstleistung und Gastronomie im westlichen Baufeld sowie Wohnnutzung im mittleren und östlichen Baufeld. Im Südwesten ist ein Standort für Pflegewohnen möglich. Der Grundgedanke des städtebaulichen Konzepts besteht in der Einbindung der Bebauung in eine großzügige Freiraumstruktur von hoher Qualität, die sich zur Murr hin orientiert. Das Hochwasserschutzkonzept ist integraler Bestandteil dieser Konzeption (vgl. Punkt 4.).

Die Bebauung ist grundsätzlich viergeschossig vorgesehen, an der Gartenstraße akzentuieren zwei achtgeschossige Punkthäuser den Auftakt des Quartiers aus Richtung Westen sowie den Knotenpunkt mit der Walksteige und der Straße „In der Taus“.

Die Baustruktur mit eher geschlossenen Formen entlang der Gartenstraße und einer stärkeren Öffnung zur Murr hin reagiert einerseits auf die Schallemissionen des Straßenverkehrs und andererseits auf die hohe Freiraumqualität der Flusslandschaft.

Differenzierte Bautypologien und Wohnformen sollen verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen ansprechen. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht die Schaffung von bis zu rund 370 Wohneinheiten. Der in Backnang weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum kann so durch Flächenrevitalisierung im Innenbereich ein attraktives Angebot gegenüber gestellt werden, ohne dass eine weitere Siedlungsentwicklung nach außen erforderlich ist. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der sehr guten Verkehrserschließung sowie der Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Nahversorgungsangeboten eignet sich das künftige Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung. Der vorgesehene Geschosswohnungsbau ist in besonderer Weise für die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum geeignet. Hierfür besteht in Backnang auch in absehbarer Zukunft ein erheblicher Bedarf.

Das künftige Wohnquartier gliedert sich in drei städtebauliche Abschnitte, die im Hinblick auf die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen (vgl. Punkt 4.) voraussichtlich abschnittsweise realisiert werden:

- Das westliche Baufeld, das sich an den EDEKA-Markt anschließt, sieht Mischnutzung aus Wohnen, Versorgung, Arbeit und Freizeit in vier Baublocks vor. Insbesondere in der Erdgeschosszone sollen hier publikumsintensive Nutzungen angesiedelt werden, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Die Bebauung des südwestlichen, zur Murr hin ausgerichteten Blocks ist so konzipiert, dass sie auch PflEGEwohnen ermöglicht.
- Das mittlere Baufeld besteht im Wesentlichen aus in die Grünstruktur eingebundenen Einzelbaukörpern, die zur Gartenstraße eine eher geschlossene Raumkante bilden, während sie sich zur Murr hin öffnen.
- Das östliche Baufeld ist geprägt durch die achtgeschossige städtebauliche Dominante an der Gartenstraße sowie durch winkelförmige Baukörper und ein Punkthaus zur Murr hin.

Im Süden wird das neue Wohnquartier zur Murr hin durch einen großzügigen Grünraum abgeschlossen, der zugleich als naturnah gestaltete Hochwasserretentionsmulde dient. Daran schließt sich die künftige Murrpromenade als den Fluss begleitender Rad- und Fußweg an, die durch den Rückbau der Straße „Obere Walke“ entsteht und mit einer Aufwertung des Murrufers sowie direkten Zugangsmöglichkeiten zum Fluss verbunden sein wird.

Verbindendes Element aller drei Baufelder ist der „Boulevard“, der das gesamte Quartier von West nach Ost durchquert und als zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsbereich fungiert. An den Schnittpunkten mit den zwischen Gartenstraße und Murr verlaufenden „Grünen Fugen“ zweigen die Erschließungswege zu den südlichen Gebäuden ab, die zugleich die Anbindung an die Murrpromenade herstellen.

4. Verkehrliche Erschließung

Der Eigentümer strebt an, das Quartier so weit wie möglich frei von Autoverkehr zu halten. Pkw-Stellplätze für die Bewohner sollen vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden, so dass sich der oberirdische Kfz-Verkehr im Wesentlichen auf Lieferung bzw. Ver- und Entsorgung sowie Besucher beschränken wird.

Das Gebiet wird über die Gartenstraße im Norden erschlossen. Umbauarbeiten an der Straße sind nicht erforderlich. Die bereits hergestellten Zufahrten werden aufgenommen und an drei Stellen als Tiefgaragenzufahrten ins Gebiet geführt, so dass jedes Baufeld eine separate Anbindung erhält und unabhängig von den übrigen erschlossen werden kann. Die innere Erschließung besteht zum größten Teil aus einem reinen Fuß- und Radwegnetz. Zentrales Element ist hierbei der in Ost-West-Richtung durch das gesamte Quartier verlaufende Boulevard, der als Fußgängerbereich mit hoher Aufenthaltsqualität konzipiert ist.

Die im Auftrag des Grundstückseigentümers auf Basis des ursprünglichen Konzepts mit rund 210 Wohneinheiten erstellte Verkehrsuntersuchung (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Aalen, 2014) wird derzeit überarbeitet und an die höheren Dichtewerte angepasst. Dabei ist insbesondere die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Annonaystraße/Gartenstraße sicher zu stellen. Dieser Knotenpunkt ist in seinem derzeitigen Ausbaustand bereits ohne das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Quartier nach einer ersten überschlägigen Abschätzung in den Spitzenzeiten schon heute überlastet (Verkehrsqualitätsstufe E).

Durch die auf der Gartenstraße verkehrenden Buslinien 360, 362, 366 und 370 ist das Quartier über die Haltestelle „Gartenstraße“ mit hoher Taktfrequenz durch den ÖPNV erschlossen. Die Altstadt, der Bahnhof, das Tausgymnasium und die Murrbäder sind umsteigefrei erreichbar.

Für den Rad- und Fußverkehr besteht über die Murrpromenade eine kreuzungsfreie Anbindung zur Innenstadt sowie zu den Murrbädern bzw. der freien Landschaft. Auf ihr verlaufen in diesem Abschnitt der Stromberg-Murratal-Radweg (Karlsruhe – Gaildorf) sowie die Route Stuttgart – Waiblingen – Backnang – Schwäbisch Hall im Zuge des RadNETZ Baden-Württemberg. Damit ist der Standort optimal an das landesweite Alltags- und Freizeitnetz des Radverkehrs angebunden.

5. Hochwasserschutz

Die geplante Herstellung des neuen Wohnquartiers auf der Oberen Walke bedingt die Auffüllung des vorhandenen Geländes, um die künftigen Wohngebäude vor hundertjährigen Hochwasserereignissen zu schützen. Daher sind die Belange des Hochwasserschutzes hier in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg hat festgestellt, dass es sich beim Plangebiet nicht um ein im rechtlichen Sinne bislang unbebautes Gebiet handelt, sondern dass bereits der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan ältere planungsrechtliche Regelungen ersetzt hat, durch die das Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen war. Dadurch fällt die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht unter das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), da dort nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten erfasst werden, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Stadt Backnang ist jedoch verpflichtet, den Belangen des Hochwasserschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird in großen Bereichen zunächst als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ (gemäß Hochwassergefahrenkarte von 2011) eingestuft. Im Rahmen der Flussgebietsuntersuchung (FGU) Murr aus dem Jahr 2004 wurde die vorhandene Hochwassersicherheit der Ortslagen entlang der Murr und ihrer Seitengewässer beurteilt und Maßnahmen zur Erreichung eines ausreichenden Hochwasserschutzes konzipiert. Demnach wären auch die bisherigen Bestandgebäude auf der Oberen Walke durch geeignete Maßnahmen zu schützen gewesen.

Im Rahmen der Planung wurden die Auswirkungen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (sog. „HQ-100“) auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart prognostiziert. Aufgrund der durchgeführten Abbruchmaßnahmen und der damit einhergehenden Veränderung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht die dargestellte HQ-100-Linie aus der Hochwassergefahrenkarte von 2011 nicht mehr den aktuellen örtlichen Gegebenheiten. Die aktuelle HQ-100-Linie wurde daher gutachterlich neu ermittelt.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, den Retentionsausgleich so weit wie möglich innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Hierzu dient insbesondere ein zwischen Murrpromenade und südlicher Baukante geplantes Muldensystem, das etwa einen Meter tiefer liegt als die Promenade. Die Mulden werden naturnah gestaltet und können so in das quartiersinterne Grünflächensystem integriert werden. Sie erfüllen so neben ihrer Hochwasserschutzfunktion auch Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Die Überbauung des Gebiets soll nach derzeitigem Stand in Bauabschnitten realisiert werden. Für jeden der möglichen Bauabschnitte sind die jeweils entfallenden Retentionsvolumina zu berechnen. Diese sind dann zeit- und volumengleich innerhalb des Wirkungsbereichs auszugleichen. Der erste Bauabschnitt kann zeitnah entwickelt werden, da dieser fast

vollständig außerhalb der Überschwemmungsflächen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses liegt.

Der zweite Bauabschnitt kann durch die geplanten Retentionsmulden voraussichtlich vollständig im Gebiet ausgeglichen werden.

Der dritte Bauabschnitt kann dagegen erst dann realisiert werden, wenn mit der Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption des Wasserverbandes Murrthal oberhalb des Plangebiets ein hinreichender Retentionsausgleich gewährleistet ist.

6. Altlasten

Die Obere Walke wurde bereits seit dem 19. Jahrhundert als Gerbereistandort genutzt. Aufgrund dieser altlastenrelevanten Nutzung des Areals wurde bereits 1994 eine Historische Erkundung durchgeführt, bei der Altlastenverdachtsflächen aufgrund der vorhandenen Aktenlage früherer Nutzungen ermittelt wurden.

Aufbauend auf dieser Historischen Erkundung wurde seit 2007 in mehreren technischen Erkundungskampagnen die Altlastensituation auf dem Areal untersucht. D.h. es wurde mit Hilfe von Untersuchungen in den Bereichen, in denen aufgrund der Ergebnisse der Historischen Erkundung ein Altlastenverdacht bestehen kann, dem Verdacht nachgegangen (Bestätigung oder Ausschließen des Verdachtes durch Beprobung und Analytik). Das gesamte Verfahren wurde intensiv durch die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises begleitet und überwacht.

Die vorliegenden Erkundungsergebnisse dokumentieren, dass auf dem Areal diffuse Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers geführt haben. Es wurden keine flächigen bzw. großräumigen Verunreinigungen erkundet, jedoch viele punktuelle/kleinräumige Schadstoffauffälligkeiten (im Wesentlichen erhöhte Arsen- und Chrom-Gehalte). Daraufhin wurden mehrere erkundete Belastungsbereiche zur Verbesserung der Gesamtsituation und Minimierung der Grundwassergefährdung mittels Aushub beseitigt.

Durch geeignete technische Sicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel den Einbau einer wasserundurchlässigen Trennschicht, ist zukünftig zu gewährleisten, dass ein Sickerwasserdurchtritt in den Untergrund verhindert wird. Im Rahmen der vorgesehenen Wohnnutzung ist der Einbau von geeignetem unbelastetem Fremdmaterial als oberste mindestens 60 cm starke Schicht vorzunehmen, um eine ausreichende Überdeckung der anstehenden Böden zu erreichen. Auf die Pflanzung tief wurzelnder Baum- oder Gehölzarten auf den Grundstücken muss verzichtet werden.

Die Altlastenbewertungskommission des Rems-Murr-Kreises hat im Jahr 2014 aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Neubewertung des Handlungsbedarfs vorgenommen. Sie kommt zu folgendem Ergebnis: *„Die Bewertungskommission Altlasten hat für das Gelände Obere Walke II/Gartenstraße in 71522 Backnang unter Berücksichtigung altlastenrechtlicher Belange den weiteren Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit „K - Kontrolle“ und dem Kriterium „Gefahrenlage derzeit hinnehmbar“ bewertet. Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Brachland) sowie der Vollversiegelung bzw. der vollständigen Abdichtung und Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze derzeit nicht relevant. Es ergibt sich für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze kein Handlungsbedarf. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde das Kriterium des Handlungsbedarfs mit „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ angepasst. Der bisherige Handlungsbedarf für diesen Wirkungspfad bleibt mit „B – Belassen“ unverändert.“*

7. Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im parallelen Verfahren zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und im Detail im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ein separater Umweltbericht erstellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt bereits im Entwurf vor. Es ist in der Gesamtbilanz von einem Kompensationsüberschuss auszugehen.

8. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird das Bebauungsplanverfahren „Obere Walke, Teil I“ (Planbereich 05.07/5) durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss am 28.02.2019 gefasst.

Backnang, 06.03.2019
Stadtplanungsamt