



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 106/20/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	16.07.2020	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	23.07.2020	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 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 Flurstück 406/3 und Flurstück 451“, Planbereich 05.07/5 aufzustellen. Maßgebend sind der Lageplan des Stadtplanungsamts vom 01.07.2020 sowie der Textteil und die Begründung vom 01.07.2020 und der städtebauliche Entwurf vom 19.06.2020 vom Büro Wick+Partner.
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 4 Wochen eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

Haushaltsrechtliche Deckung		Kontierung:				
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:				
01.07.2020 Datum/Unterschrift	I	II	III	10	20	
	Kurzzeichen Datum					

Sitzungsvorlage Nr.:

106/20/GR

Seite:

2

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**
- Erster Planungsansatz mit städtebaulichem Entwurf vom **04.05.2015** (Mehrfamilienhäuser entlang der Gartenstraße/Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser im südlichen Bereich)

In einem überarbeiteten **Planungsansatz 2019** wurde der **Hochwasserschutz als integraler Bestandteil** in die Planung übernommen und die urbane Wohnbebauung in ein freiräumliches Konzept integriert. Dieser Ansatz mündete im Beschluss des Gemeinderats zum städtebaulichen Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss im **Februar 2019**.

2. Städtebauliche Konzeption

Die zum damaligen Zeitpunkt in ersten Ansätzen vorliegenden Lösungen in den Bereichen Hochwasserschutz, Schallschutz und Mobilitätsplanung wurden vertiefend ausgearbeitet und mit den Fachbehörden vorabgestimmt. Auf Basis der Erkenntnisse, sowie der Ausarbeitung konkreter Nutzungsbausteine ergaben sich folgende Anpassungen der Planung:

- Aufteilung in **drei** klare **Quartierbausteine**
- **Gliederung** durch **Grünbereiche** zwischen den Quartieren in Nord-Süd Richtung
- Verschiebung des **Starterbausteins „Pflege-Wohnen“** am westlichen Gebietsrand nach Norden an die Gartenstraße
- **Konzentration** auf **einen städtebaulichen Hochpunkt** am mittleren Gelenkpunkt der Gartenstraße
- **Entfall** der bisher geplanten **Hochpunkte** am westlichen und östlichen Gebietsrand

- **Beibehaltung** und **Vertiefung** der **weiteren Gebäudetypologien** mit u-förmigen Baukörpern entlang der Gartenstraße sowie einer offenen Punktbebauung zur Murr
- Aufgrund eines **optimierten Baumassenkonzepts** reduziert sich der flächenhafte Umfang der **Tiefgaragen**
- **Entwicklung** einer **Quartiersgarage** mit bis zu 280 Stellplätzen am östlichen Gebietsrand zur Deckung der Stellplatzkapazitäten der südlichen Quartiere im östlichen Bereich. Für das **westliche Quartier**, sowie die Gebäude **entlang der Gartenstraße** im östlichen Bereich bleiben **Tiefgaragen** vorgesehen

3. Hochwasserschutz und wasserwirtschaftliche Belange

Die geplante **Baumaßnahme** liegt gem. der Hochwassergefahrenkarte **teilweise innerhalb** der **Überflutungslinie** der Murr beim 100-jährlichen Hochwasser (HQ100). Im Rahmen der Planung wurden daher die Auswirkungen eines 100-jährlichen Hochwassers auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart berechnet. Der **Ausgleich** erfolgt **durch Anlage** von **Retentionsmulden** zwischen der geplanten Bebauung und dem Gewässer Murr.

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. Die HQ100-Linie wurde entsprechend gutachterlich neu ermittelt. Unter der Maßgabe einer abschnittswisen Neubebauung des Areals wurden die wegfallenden Retentionsvolumina berechnet. Durch die Anlage der geplanten Retentionsmulde wird der Eingriff in die Überflutungsfläche HQ100 wertgleich ausgeglichen. Es entsteht ein **Retentionsraumgewinn** von **ca. 1.150 m³**.

Mit den **entsprechenden Festsetzungen** im Bebauungsplan (EFH-Festlegung über das Mindestmaß zum Hochwasserschutz eines HQ100 hinaus) **sowie** den ermittelten und **festgesetzten Retentionsflächen** sind die Baugebiete innerhalb des Plangebietes **nicht mehr im HQ100**.

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz wurden zum **derzeitigen Planungsstand** mit dem **Landratsamt abgestimmt**. Für die Realisierung, ist für jeden Bauabschnitt eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Im Rahmen der Abgrabungen für die Schaffung von Retentionsraum wird mit Schadstoff belastetes Boden- bzw. Auffüllmaterial anfallen, welches entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Darüber hinaus ist für das gesamte Plangebiet eine **hochwasserangepasste Bauweise** (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung (weiße/ schwarze Wanne), Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, etc.) im Falle eines Extremhochwassers vorzunehmen.

4. Mobilitätskonzeption

Für die vorliegende **städtebauliche Konzeption** mit bis zu 400 WE (inklusive Pflege-Wohnen), sowie gewerblicher Anteile im urbanen Gebiet im westlichen Bereich wurde das **zukünftige Verkehrsaufkommen** berechnet. Die **Verkehrszunahme** in der **Gartenstraße** gegenüber dem heutigen Bestand (Bestandsverkehr 2017) beläuft sich im westlichen Teil **auf +11%**, im östlichen Teil auf +4%.

In einem weiteren Schritt wurden **Verringerungspotentiale** aufgezeigt, welche parallel zur Gebietsentwicklung umgesetzt werden sollen, damit die Anzahl der Fahrten mit dem PKW reduziert werden kann. Diese Potentiale setzen sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen:

- Verlagerung von KFZ-Wegen auf Wege mit dem Umweltverbund (Fuß, Rad, ÖPNV)
- Umsetzung von Sharing-Angeboten im Rahmen der Quartiersentwicklung

Durch die Lagevorteile des Quartiers Obere Walke (Rad- und Fußweg Murrpromenade, innerstädtischer Standort), sowie der Quartiersgröße (Car-Sharing Einsparpotenzial) wurden in der Mobilitätskonzeption folgende Annahmen berechnet und auf die Leistungsfähigkeit Kreisverkehr Annonaystraße umgelegt:

- 10% der Wege verlagern sich auf andere Verkehrsmittel
- 10% ersetzen ihren eigenen Pkw durch Car-Sharing

Bei Reduzierung des Fahrtenaufkommens durch die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes kann eine **ausreichende Leistungsfähigkeit** nachgewiesen werden.

5. Nächste Schritte

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange
- Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung und Sicherung der Gestaltung und Umsetzung der Retentionsflächen und des Quartiersboulevards, sowie der Mobilitätskonzeption
- Einarbeitung der eingebrachten Belange zum Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1. Fortschreibung Rahmenplan Broschüre
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Bebauungsplan-Vorentwurf
4. Textliche Festsetzungen Vorentwurf
5. Begründung Vorentwurf
6. Schemaschnitte
7. Mobilitätskonzept
8. Erschließung und Parken
9. Wasserwirtschaftliche Untersuchung zur Neubebauung Obere Walke (Machbarkeitsstudie)
10. Aktualisierte Höhenplanung Retentionsraum
11. Stellungnahme Retentionsraum
12. Ergänzende Altlastenuntersuchung

13. Beitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung
14. Untersuchung Zauneidechse