



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . **023/21/GR**

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	18.03.2021	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	25.03.2021	öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Walke, Teil I“, Neufestsetzung im Bereich zwischen „Gartenstraße und Murr und Flst. 406/3 und Flurstück 451“, Planbereich 05.07/5 in Backnang
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Walke, Teil I“, Neufestsetzung im Bereich zwischen „Gartenstraße und Murr und Flst. 406/3 und Flurstück 451“, Planbereich 05.07/5 in Backnang nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 01.07.2020/01.03.2021 und der Begründung vom 01.07.2020/01.03.2021 aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:			
Für Vergaben zur Verfügung:			€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:			€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):			€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
08.03.2021	II	10	III
_____			61
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum	

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat der Stadt Backnang hat am 23.07.2020 die erneute Aufstellung des o. g. Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.08.2020 bis 15.09.2020. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung war außerdem bei einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.09.2020 im Technikforum Backnang gegeben.

Bezüglich der von den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wird auf den Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamts vom 01.03.2021 verwiesen. Die Anregungen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

2. Wesentliche Änderungen

Die Weiterentwicklung zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte im Wesentlichen auf Basis der bisherigen städtebaulichen Konzeption und nach Übernahme der Änderungen aus den Abstimmungen mit den Fachbehörden:

- **Entfall** der oberirdischen **Parkierungsanlage** und Ersatz durch ein Gebäude. Dadurch erfolgt eine nahezu vollständige Unterbringung der für die Wohnungen notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen.
- Anpassungen in den Baufeldern aufgrund **architektonischer Machbarkeitsstudien. Weiterentwicklung** der unterschiedlichen **Quartiersqualitäten** über Zuordnung zu Wohnhöfen und gestalteten Freibereichen.
- Festlegung der **finalen Geländehöhen**. Das Plangebiet wird weitestgehend im Untergrund abgedichtet und mit neuem, unbelastetem Material aufgefüllt. Die Anhebung dient auch dem Hochwasserschutz.
- Im Bereich der **Retentionsflächen** werden bei der Herstellung der Rückhaltevolumina große Teile der vorhandenen Auffüllungen entnommen. Auf dieser Fläche kann der Nachweis der **schadlosen Versickerung** von anfallendem Niederschlagswasser erbracht werden.
- Änderungen der städtebaulichen Konzeption im östlichen Abschnitt (BA 5) auf Basis der schalltechnischen Untersuchung.
- **Umsetzung** und **Verortung** verschiedener Bausteine der **Mobilitätskonzeption** (Carsharing, Fahrradleihsystem inkl. Lastenräder, Paketstation, erdgeschossige Fahrradabstellanlagen etc.)

Die wesentlichen Änderungen werden im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

3. Konkretisierung Freianlagen- und Grünplanung

Wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kommuniziert, erfolgte in enger Abstimmung und auf Basis der Fachplanung die Ausarbeitung einer **Gestaltungskonzeption** für die Retentions- und Grünflächen, sowie für Bereiche des zukünftigen Quartierboulevards. Kern des Gestaltungskonzepts sind einzelne prägnante Elemente (Natursteinblöcke), eingelagert in eine naturnahe, landschaftliche Abfolge linearer Mulden. Ergänzt werden an verschiedenen Stellen ansprechende und ökologisch hochwertige Elemente. Einzelne geschützte Bereiche werden als Biotopflächen angelegt. Die **Böschungsbereiche** in Richtung der Neubebauung („Stadtkante“) werden im Wechsel unterschiedliche ausgebildeter Elemente (Hecken im Bereich der Gärten, freier Durchblick in die Wohnhöfe) gestaltet. Diese nördlichen Böschungsbereiche werden durch wechselnd hohe Bruchsteinmauern, bewachsene Böschungen und durchgehende Betonmauern charakterisiert. Die südlichen Böschungsbereiche werden durchgehend als weich modellierte Böschung ausgebildet. Bei der Bepflanzung der Böschungen werden Gehölze gewählt, welche die Böschung schnell durchwurzeln. Die **Muldenbereiche** als überwiegend ebene Sohlflächen werden als Landschaftsrasen mit unterschiedlichen Liege- und Spielwiesen angelegt. Im Wechsel werden extensive, mit Wildkräuter angeereicherte Bereiche eingestreut.

4. Sicherung der planerischen Ziele

- Die Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Retentions- und Freibereiche werden zur Satzung Gegenstand der städtebaulichen Verträge. Damit wird die Umsetzung gesichert.
- Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadt Backnang vom 23.07.2020 werden in den verschiedenen Bauabschnitten öffentlich förderbare Wohnungen entsprechend dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm entstehen.
- Die durch die DIBAG als privater Erschließungsträger umzusetzenden Bausteine der Mobilitätskonzeption werden im Erschließungsvertrag gesichert (Quartiersräder, E-Lastenräder, Car-Sharing-Fahrzeuge, zentrale Paketbox, erdgeschossige Fahrradabstellmöglichkeiten mit Ladepunkten).

Im weiteren Verfahren ist nun der Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und das förmliche Anhörungsverfahren durchzuführen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Abwägung
- Anlage 2 - Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3 - Rahmenplan
- Anlage 4 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 - Begründung
- Anlage 6 - Umweltbericht-Grünordnungsplan
- Anlage 6a - GOP Bestandsplan
- Anlage 6b - GOP Maßnahmenplan
- Anlage 7 - Artenschutz saP
- Anlage 8 - saP Zauneidechsen
- Anlage 9 - Plausibilitätsprüfung
- Anlage 10 - Schallschutz
- Anlage 10a - Anlagen zum Schallschutz
- Anlage 11 - Mobilitätskonzept
- Anlage 12 - Klimagutachten
- Anlage 13 - Grundwassermonitoring
- Anlage 14 - Geotechnischer Bericht
- Anlage 15 - Ergänzende Altlastenuntersuchung
- Anlage 16 - Machbarkeitsstudie 2019
- Anlage 17 - Ergänzung Machbarkeitsstudie 2019