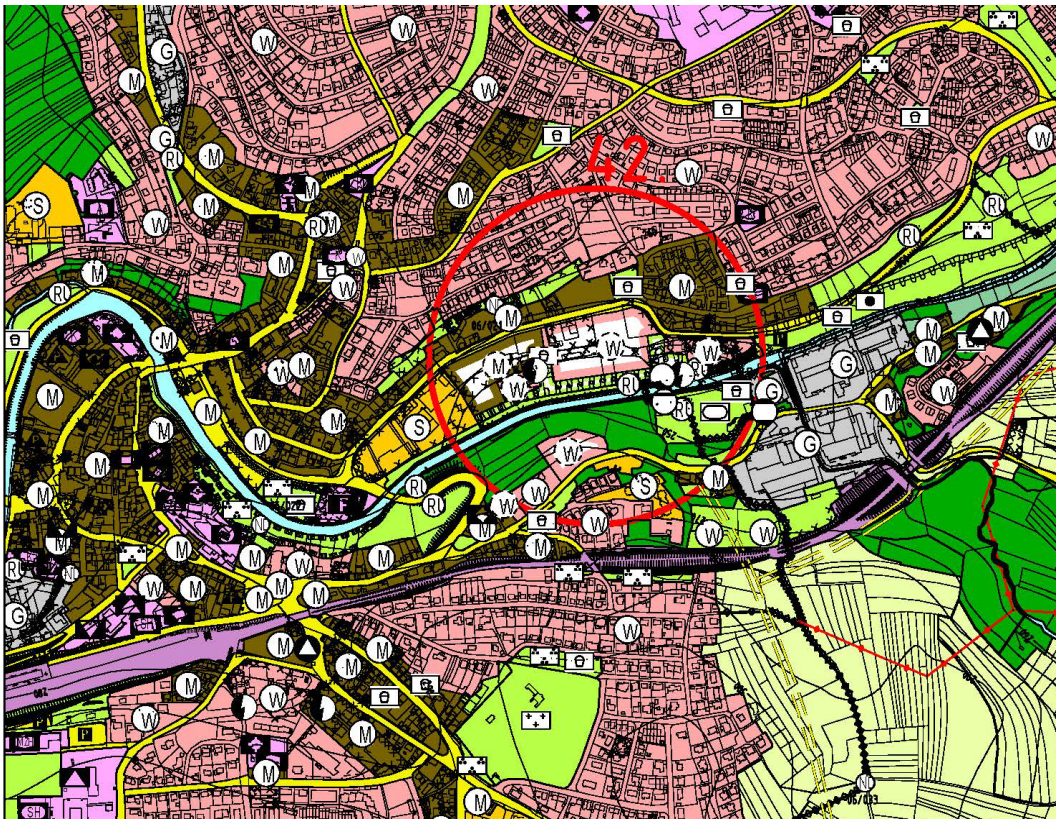
Begründung

zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Backnang
Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche Obere Walke

Backnang, 06.03.2019; Änderung 30.04.2021
Stadtplanungsamt

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 mittlerweile 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.

Die Stadt Backnang befasst sich im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ seit geraumer Zeit intensiv mit der städtebaulichen Nachnutzung innerstädtischer Flächen, die brach gefallen oder untergenutzt sind. Zentrale Ziele hierbei sind die Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen sowie die Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Derzeit schreibt die Stadt für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang den Flächennutzungsplan fort. Hierzu wurden im Rahmen der Bedarfsberechnung und der Plausibilitätsprüfung anhand der Bevölkerungsdaten 2018 und 2019 im November 2020 auf Basis der Methodik des Verbands Region Stuttgart die Baulandbedarfe aller Kommunen ermittelt. Für die Stadt Backnang ergibt sich bis zum Zieljahr 2035 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von rund 23 Hektar. Dies verdeutlicht den hohen Siedlungsdruck im Mittelzentrum. Ein Bedarf an zusätzlichen innerstädtischen Wohnbauflächen lässt sich auch real aus der starken Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen bzw. Wohnbaugrundstücken sowie der aktuell regen Bautätigkeit in diesem Segment ableiten. Darüber hinaus ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten ein erklärtes Ziel der Stadt Backnang. Bei allen Wohnbauprojekten der vergangenen Jahre (z.B. Baccarré, P8, Katharinenplaisir) war eine immens hohe Nachfrage zu verzeichnen und in den neu entstandenen Gebieten waren Wohnungen oder Bauplätze in kürzester Zeit vergeben. Die Nachfrage ist auch aktuell unverändert hoch.

Im rechtgültigen FNP ist der Bereich der Oberen Walke seit der 3. Änderung (s.o.) zum überwiegenden Teil als Sonderbaufläche, der östliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Planausschnitt S. 3 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. 1,26 ha) im westlichen sowie als Wohnbauflächen (ca. 2,43 ha) im südwestlichen, mittleren und östlichen Teilgebiet voraus. Südlich der vorgesehenen Bauflächen wird

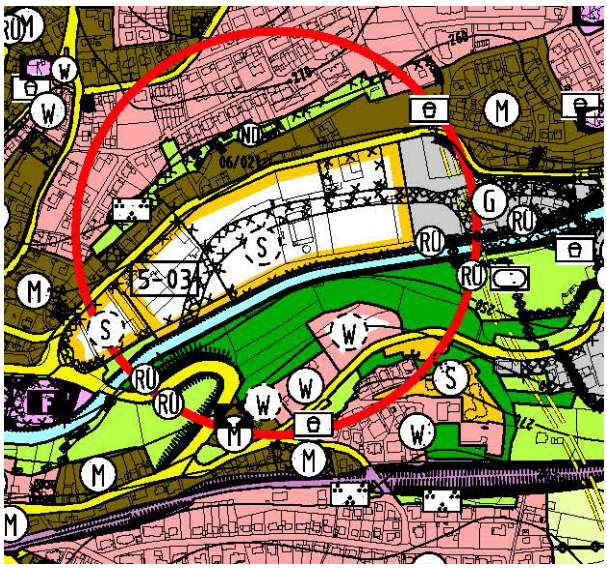
entlang der Murrpromenade eine Grünfläche (ca. 1,18 ha) dargestellt, die für den Retentionsraumausgleich der im Überschwemmungsgebiet der Murr liegenden Bebauung erforderlich ist. Zudem nimmt die Grünfläche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für das Quartier auf und gliedert so auch die Bauabschnitte.

Die mittelfristige planerische Zielvorstellung für die unmittelbar östlich an die geplante Wohnbaufläche angrenzende, derzeit gewerblich genutzte Bestandsbebauung ist die Überführung in eine Wohnbebauung, welche die mit der 42. Änderung geplante Wohnbaufläche zum Siedlungsrand und zur Murr hin abrundet. Sie wird deshalb ebenfalls als geplante Wohnbaufläche (ca. 0,35 ha) dargestellt.

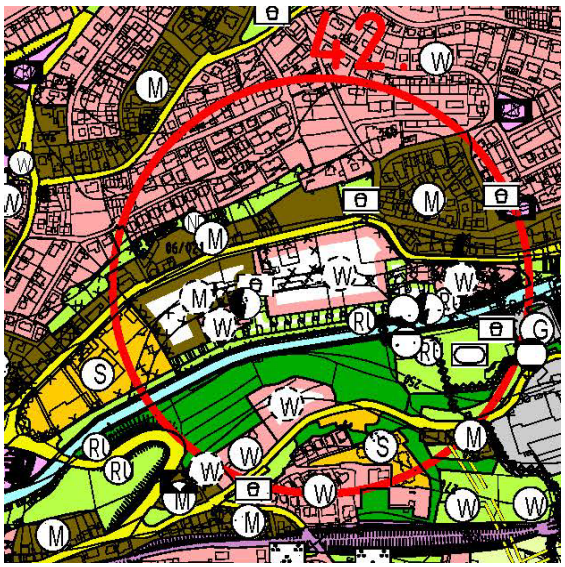
Die im rechtsgültigen FNP dargestellte geplante Straßentrasse von der Gartenstraße auf Höhe der Einmündungen In der Taus und Walksteige Richtung Süden mit Brückenschlag über die Murr ist in dieser Lage nicht mehr Gegenstand der städtischen Verkehrsplanungsüberlegungen. Sie ist deshalb auch nicht im städtebaulichen Rahmenplan enthalten und wird nicht mehr im FNP dargestellt. Im Zuge der laufenden Neuaufstellung des FNP wird eine alternative, weiter östlich gelegene Trassenführung für eine Murrquerung zwischen der Gartenstraße und der Eugen-Adolff-Straße/Spinnerei geprüft.

Im östlichen Änderungsbereich befinden sich entlang des Murrufers mehrere Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektrizität) sowie zwei Regenüberlaufbecken. Die entsprechenden Anlagen werden nicht verändert und bleiben im Bestand erhalten.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern (vgl. Planausschnitt rechts). Die 3. Änderung wird damit in diesem Teilbereich aufgehoben.



Darstellung des rechtskräftigen FNP (3. Änderung)



Geplante Darstellung der 42. Änderung

2. Übergeordnete Planungen

Für den Bereich des Plangebiets trifft der Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12.11.2010) zum größten Teil keine spezifischen regionalplanerischen Festlegungen. Lediglich der Bereich ganz im Osten (etwa auf Höhe des Sportplatzes am anderen Murrufer) ist als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe nachrichtlich über-

nommen. Städtebauliches Ziel der Stadt Backnang ist es, die dort derzeit noch vorhandene kleingewerbliche Nutzung perspektivisch in eine Wohnbebauung zu überführen (s.o.), um möglichen Konflikten mit den geplanten Wohnbauflächen vorzubeugen. Gewerbliche Bauflächen sollen sich zukünftig auf der Südseite der Murr im Bereich Spinnerei bzw. Gewerbepark Eugen-Adolff-Straße konzentrieren.

Generell gilt gemäß Plansatz 2.4.0.8 für Mittelzentren eine verbindliche Bruttowohndichte von mindestens 80 Einwohnern pro Hektar. Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesem Ziel der Raumordnung anzupassen. Aus der städtebaulichen Konzeption des Rahmenplans ergibt sich ein Dichtewert von rund 150 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland, die regionalplanerische Vorgabe wird somit deutlich übertroffen.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

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

Im Landschaftsplan 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang wird das Gebiet als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad charakterisiert. Durch die alte gewerbliche Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen, eine Prüfung auf Altlasten ist erforderlich. Das Gebiet hat eine besondere städtebauliche Bedeutung durch die angrenzende Murr und die Einsehbarkeit vom gegenüberliegenden Uferbereich.

Angestrebt wird die Ansiedlung von Nutzungen, die unter Berücksichtigung der schwierigen Rahmenbedingungen (Altlasten, Hochwasserschutz, Flächenumfang, vorhandene Gebäudesubstanz, heterogene Umfeldnutzungen, 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 und in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erstellte städtebauliche Konzept „Urbanes Wohnen“. Auf diesem basiert der Rahmenplan zur Bau- und Nutzungsstruktur, zur Verkehrserschließung, zur Grün- und Freiraumstruktur sowie zur Anordnung der erforderlichen Retentionsflächen (Entwurfsstand 12.02.2021). Ziel dieser Konzeption ist die Entwicklung eines durch Grünräume in unterschiedlich charakterisierte Baufelder gegliederten innerstädtischen Quartiers mit Mischnutzung aus Wohnen, Versorgung, Dienstleitung und Gastronomie im westlichen Baufeld sowie Wohnnutzung im mittleren und östlichen Baufeld. Im Nordwesten ist ein Standort für Pflegewohnen vorgesehen. Der Grundgedanke des städtebaulichen Konzepts besteht in der Einbindung der Bebauung in eine großzügige Freiraumstruktur von hoher Qualität, die sich zur Murr hin orientiert. Zwei sogenannte „Grüne Fugen“ gliedern das Quartier und stellen öffentliche Grünverbindungen zwischen der Gartenstraße und der Murrpromenade her. Das Hochwasserschutzkonzept ist integraler Bestandteil dieser Freiraumkonzeption (vgl. Punkt 5.).

Die Bebauung ist grundsätzlich viergeschossig vorgesehen, teilweise wird die oberste Etage als Staffelgeschoss ausgebildet. Der westliche Auftakt des Quartiers an der Gartenstraße wird durch den fünfgeschossigen Baukörper für das Pflegewohnen akzentuiert. Im weiteren Verlauf der Gartenstraße fungiert ein achtgeschossiges Punkthaus am Gelenkpunkt zum gebietsinternen Boulevard (s.u.) sowie zur grünen Mitte mit Quartiersplatz und Kinderspielmöglich-

keiten als städtebauliches Merkzeichen für das Quartier. Ganz im Osten bilden zwei dreigeschossige Wohngebäude den städtebaulichen Übergang zur bestehenden gewerblich geprägten Baustruktur.

Die städtebauliche Struktur 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 Rahmenplan ermöglicht die Schaffung von bis zu rund 450 Wohneinheiten sowie 75 Plätzen im Pflegewohnen. Der in Backnang weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum kann so durch Flächenrevitalisierung und hohe Dichte im Innenbereich ein attraktives Angebot gegenübergestellt 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 vier städtebauliche Abschnitte, die auch abschnittsweise realisiert werden können:

- Das westliche Baufeld, das sich an den EDEKA-Markt anschließt, sieht Mischnutzung aus Wohnen (incl. Pflegewohnen), Versorgung, Dienstleistungen und Gastronomie in zwei hofartigen Baublocks an der Gartenstraße sowie vier zur Murr hin orientierten Geschosswohnungsgebäuden vor. Insbesondere in der Erdgeschosszone sollen hier publikumsintensive Nutzungen angesiedelt werden, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Der nordwestliche Block ist für das Pflegewohnen vorgesehen.
- 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.
- Die zur Gartenstraße zugeordnete achtgeschossige Dominante verknüpft das westliche und das mittlere Baufeld miteinander. In Verbindung mit dem sich nach Süden zur Murr öffnenden Quartiersplatz bildet sie zudem den städtebaulichen Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers.
- Das östliche Baufeld umfasst zwei winkelfömig angeordnete Baukörper, die das Quartier zur anschließenden gewerblich genutzten Bestandsbebauung hin abschließen.

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 bereits neu gestaltete Murrpromenade als den Fluss begleitender Rad- und Fußweg an, mit der durch den Rückbau der Straße „Obere Walke“ eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität des Murrufers sowie direkte Zugangsmöglichkeiten zum Fluss erreicht worden sind.

Verbindendes Element aller drei Baufelder ist der „Boulevard“, der das gesamte Quartier von West nach Ost durchquert und als zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsbereich fungiert. Vom Boulevard zweigen zudem die Erschließungswege zu den südlichen Gebäuden ab.

4. Verkehrliche Erschließung und Mobilitätskonzept

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

Zur Minimierung der erforderlichen Stellplätze für private Pkw ist für das Quartier ein Car-Sharing-Konzept mit dezentral im Gebiet angeordneten Stellplätzen vorgesehen. Mit diesem Angebot kann davon ausgegangen werden, dass sich der private Pkw-Besitz der Bewohner reduziert, da bei Bedarf jederzeit ein Sharing-Fahrzeug verfügbar ist. Darüber hinaus soll für die Bewohner ein Sharing-System mit Pedelecs und E-Lastenrädern etabliert werden, das ebenfalls zu einer geringeren Pkw-Nutzung beitragen wird.

Das Gebiet wird über die Gartenstraße im Norden erschlossen. Umbauarbeiten im Straßenquerschnitt sind nicht erforderlich, die Bushaltestelle „Gartenstraße“ (stadtauswärts) kann in ihrer heutigen Lage beibehalten werden. Die auf der Grundlage der früheren städtebaulichen Konzeption bereits hergestellten Grundstückszufahrten müssen jedoch angepasst werden. Das Erschließungskonzept sieht vor, an vier Stellen Zufahrten zu den Quartierstiefgaragen sowie zu oberirdischen Parkplätzen für Kunden und Besucher ins Gebiet zu führen. So erhält jedes Baufeld eine separate Anbindung und kann unabhängig von den übrigen erschlossen werden.

Die innere Erschließung besteht bis auf zwei kurze Stichstraßen zur Gartenstraße aus einem reinen Fuß- und Radwegnetz, das lediglich im Ausnahmefall auch von Kraftfahrzeugen befahren werden kann (z.B. Lieferverkehr, Müllabfuhr, Rettungsdienste). Zentrales Element ist hierbei der in Ost-West-Richtung durch das gesamte Quartier verlaufende Boulevard, der als Fußgängerbereich mit hoher Aufenthaltsqualität konzipiert ist.

Im Auftrag des Grundstückseigentümers hat das Fachbüro Bernard (Aalen) ein umfassendes Mobilitätskonzept erstellt (Entwurfsstand 01.03.2021). Zielsetzung der Untersuchung war es insbesondere, angesichts des durch das neue Quartier zusätzlich erzeugten Quell- und Zielverkehrs die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Annonay-Straße/Gartenstraße sicher zu stellen. Dieser Knotenpunkt ist bereits ohne das zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Spitzenzeiten schon heute sehr stark belastet. Da für Veränderungen am derzeitigen Ausbauzustand keine Flächen zur Verfügung stehen, muss das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Verkehrsanlage abgewickelt werden können. Die Leistungsfähigkeitsberechnung kommt zum Ergebnis, dass aus dem neuen Quartier in der Spitzenstunde mit rund 210 zusätzlichen Fahrten im Kreisverkehr zu rechnen ist. Dies bedeutet, dass der Kreisverkehr nicht mehr leistungsfähig ist (Verkehrsqualitätsstufe E) und es in allen Zufahrten zu erheblichen Rückstaulängen kommt. Das Mobilitätskonzept sieht deshalb eine Kombination von Maßnahmen zur Reduzierung und Verlagerung des Verkehrs vor. Im Mittelpunkt steht dabei eine Mobilitätsstation mit Sharing- und Service-Angeboten (z.B. E-Pkw, E-Bikes/Pedelecs, Lastenräder). Eine Mobilitäts-App, ein hochwertiges Rad- und Fußwegenetz, komfortable Radabstellplätze, die Begrenzung der Zahl öffentlicher Pkw-Stellplätze sowie ein Lieferkonzept mit Paketstationen sollen darüber hinaus dazu beitragen, den Kfz-Anteil am Modal Split des Quartiers auf unter 50% zu senken. Unter diesen Voraussetzungen kann die zusätzliche Belastung des Kreisverkehrs in der Spitzenstunde deutlich auf rund 125 Fahrzeuge reduziert werden, wodurch die Verkehrsqualitätsstufe D erreicht wird und sich die Rückstaulängen insbesondere in beiden Ästen der Annonay-Straße deutlich verringern.

Durch die auf der Gartenstraße verkehrenden Buslinien 362, 366 und 370 ist das Quartier über die Haltestellen „Gartenstraße“ im Westen und „Eintracht“ im Osten 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-Murrtal-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.

Das Planungsgebiet ist durch die am nördlichen Rand entlang führende Gartenstraße durch Verkehrslärm vorbelastet. Die werktäglichen Verkehrsmengen im Bestand (Zählung 2017) liegen bei ca. 13.100 Kfz/24 h am westlichen Gebietsrand (Höhe EDEKA-Markt) und ca. 8.500 Kfz/24 h am östlichen Rand (Höhe Bushaltestelle „Eintracht“). Daraus resultiert im gesamten Straßenabschnitt eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Aus dem neuen Stadtquartier entstehen gemäß Mobilitätskonzept (s.o.) zudem durchschnittlich weitere 2.120 Kfz-Fahrten pro Tag, die voraussichtlich zum großen Teil in bzw. aus Richtung Westen (Annonay-Kreisel) fließen werden. Diese führen jedoch lediglich zu geringen Lärmpegelzunahmen (ca. + 0,2 – 0,5 dB(A)). Ebenfalls zu berücksichtigen sind Gewerbelärmimmissionen aus den westlich angrenzenden Verbrauchermärkten und den gewerblichen Nutzungen im östlichen Umfeld sowie Lärmeinwirkungen von der südlich der Murr liegenden Sportanlage an der Eugen-Adolff-Straße.

Die Lärmsituation wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung bewertet (SoundPlan GmbH, Backnang, Stand 17.02.2021). Die Ergebnisse und Empfehlungen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5. Hochwasserschutz

Die städtebauliche Qualität des geplanten 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 gemäß Hochwassergefahrenkarte 2010 in weiten Teilen als „Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses“ (HQ 100) eingestuft. Dies sind Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden. Es handelt sich somit um ein gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Den Anforderungen des WHG ist bei der weiteren Planung Rechnung zu tragen. Daraus ergeben sich für die Planung wesentliche Ziele: zum einen darf sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und weiter murrabwärts im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben, zum anderen muss das Plangebiet selbst vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird. Die Nachnutzung der Brachfläche bedingt deshalb einerseits die Auffüllung des vorhandenen Geländes, um die künftige Bebauung vor Schäden aus einem Hochwasserereignis zu schützen. Andererseits darf durch die geplante Neubebauung und Freiraumgestaltung kein Retentionsraumverlust entstehen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurden daher die Auswirkungen eines 100-jährlichen Hochwassers auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart berechnet (Stand: 24.06.2020). In einer hydrologischen Bilanzierung wurden die Rückhaltevolumina im Bestand sowie entsprechend der Neuplanung ermittelt. Vor diesem Hintergrund wurde eine Fläche von etwa 9.500 m² für die Anlage von Retentionsmulden berücksichtigt, um ausreichend Rückhaltevolumen zu schaffen.

Aufgrund der bereits erfolgten Gebäudeabbrüche und der damit einhergehenden Überformung bzw. Veränderung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht die Darstellung des HQ 100-Gebiets aus der Hochwassergefahrenkarte von 2010 nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. Die HQ 100-Linie wurde im Jahr 2016 entsprechend durch das Büro Winkler und Partner GmbH in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart gutachterlich neu ermittelt. Die auf dieser Basis erstellte Bilanzierung der Rückhaltevolumina zeigt im Rahmen der vorliegenden Neuplanung einen Zugewinn von über 1.000 m³ gegenüber der Bestandssituation. Die zukünftig zu erwartenden Wirkungen der überörtlichen Hochwasserschutzmaßnahmen an der Murr sind nicht in diese Berechnung eingeflossen.

Nach gutachterlicher Bewertung, Beurteilung und rechtlicher Prüfung kann der erforderliche Retentionsraumausgleich mit dieser Maßnahme wertgleich erbracht werden. Somit können alle Baufelder unabhängig von externen Hochwasserschutzmaßnahmen realisiert werden. Die geplante Neubebauung liegt außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Murr und stellt somit kein relevantes Abflusshindernis dar. Dem entsprechend folgt die städtebauliche Konzeption dem Ansatz, den erforderlichen Retentionsausgleich vollständig innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Hierzu dient ein zwischen Murrpromenade und südlicher Baukante geplantes Muldensystem. Die Mulden werden naturnah gestaltet und können in das quartiersinterne Grünflächensystem integriert werden. Sie erfüllen so neben ihrer Hochwasserschutzfunktion auch Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie den ermittelten und festgesetzten Retentionsflächen befindet sich das Plangebiet nicht mehr in einem HQ 100-Gebiet bzw. Überschwemmungsgebiet. Allerdings kann es weiterhin bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) betroffen sein. In diesem Fall ist es möglich, dass der Bereich großflächig überflutet wird. Für das gesamte Plangebiet ist deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

6. Altlasten

Die Obere Walke wurde seit dem 19. Jahrhundert als Gerbereistandort genutzt. Aufgrund dieser altlastenrelevanten Nutzung des Areals wurde bereits 1994 eine Historische Erkundung durchgeführt, bei der Altlastenverdachtsflächen auf Grund der vorhandenen Aktenlage früherer Nutzungen ermittelt wurden. Das Gebiet ist deshalb im FNP als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände) entstanden sind.

Aufbauend auf dieser Historischen Erkundung wurde seit 2007 in mehreren technischen Erkundungskampagnen die Altlastensituation auf dem Areal untersucht. Dabei 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. Im Plangebiet der 42. Änderung befinden sich folgende Altlastenflächen, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst und im rechtskräftigen FNP entsprechend gekennzeichnet sind:

- Altablagerung "Gartenstraße / OBERE WALKE - ehemaliges Murrbett". Diese zieht sich in West-Ost-Ausdehnung durch das gesamte Gebiet. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Flussbett der Murr. Die Murr wurde 1933 Richtung Süden verlegt, das trockengefallene Flussbett wurde verfüllt. Dieser Bereich ist aktuell mit "B-Belassen" und dem Kriterium "Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" bewertet.
- Altstandort „Gartenstr. 146-154“ ist nach orientierender Untersuchung (OU) mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Dies bedeutet, dass bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich mit entsorgungsrelevantem Erdaushub zu rechnen ist.
- Altstandort „Gartenstraße/Obere Walke II (FIS-AGB Flächen-Nr. 00341-000, Produktionsbereich)“. Die Fläche ist mit „K-Kontrolle“ und dem Kriterium „Gefahrenlage derzeit hinnehmbar“ bewertet.

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 bzw. kleinräumige Schadstoffauffälligkeiten (im Wesentlichen erhöhte Arsen- und Chrom-Gehalte). Daraufhin wurden im Zuge der Baufeldfreimachung mehrere erkundete Belastungsbereiche zur Verbesserung der Gesamtsituation und Minimierung der Grundwassergefährdung mittels Bodenaustausch beseitigt („Hot-Spot-Sanierung“).

Die Bewertungskommission Altlasten des Rems-Murr-Kreises hat am 09.09.2020 die Teilfläche „Obere Walke II (FIS-AGB Flächen-Nr. 00341-000)“ auf Beweisniveau 3 mit „K – Kontrolle“ und dem Kriterium „Gefahrenlage derzeit hinnehmbar“ bewertet. Aufgrund der verbliebenen Belastungen ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis vorgesehen, die Infiltration von Niederschlagswasser in den Untergrund in weiten Teilen des zukünftigen Baugebiets durch Abdichtungsmaßnahmen zu verhindern. So wird in den betroffenen Bereichen das Risiko eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser minimiert. Das Plangebiet wird somit weitestgehend im Untergrund abgedichtet (vollversiegelt) und mit neuem, unbelastetem Oberflächenmaterial aufgefüllt und somit angehoben. Die Anhebung des Geländes ist als hochwasserschutztechnische Maßnahme ohnehin erforderlich.

Die Maßnahmen zur Abdichtung des Geländes bestehen aus den folgenden Elementen:

- Abdichtung durch geplante Bebauung mit Unterkellerung und Tiefgaragen.
- Oberflächenabdichtung durch fugenlose Ausführung von Verkehrsflächen.
- Einbau einer unterirdischen Abdichtungsschicht in Bereichen mit Grünflächen oder Bebauung ohne Keller bzw. Tiefgaragen sowie sonstigen Flächen ohne Anschluss an die Regenentwässerung.
- Dichte Ausführung von Durchdringungen der Abdichtungsschicht durch Leitungen und Anschlüsse an die Gebäude.

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. Abdichtungsmaßnahmen werden damit im Bereich der Retentionsflächen nicht erforderlich.

Durch die geplante Bebauung wird ein Großteil der Gesamtfläche versiegelt und ein Schadstoffaustrag der verbliebenen Restbelastungen über das Sickerwasser somit dauerhaft unterbunden. Große Mengen an belastetem Bodenmaterial werden durch den Baugrubenaushub aus dem Areal entfernt und einer schadlosen Entsorgung zugeführt. Insgesamt ist deshalb durch die geplante Neubebauung und Freiraumgestaltung mittel- bis langfristig eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Grundwasserbelastungen zu erwarten. Eine Gefahr für Menschen kann durch bauliche Maßnahmen vollständig ausgeschlossen werden.

Für das Bauvorhaben wurde ein Sanierungs-, Bodenverwertungs- und -entsorgungskonzept (HPC AG, Stuttgart) erstellt. Die Ausarbeitung des Abdichtungs- und Sanierungskonzepts erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz.

7. Umweltauswirkungen und Umweltbericht

Der Landschaftsplan 2015 der vVG Backnang charakterisiert das Gebiet als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad. Die geplante städtebauliche Konzeption mit hohem Grün- und Freiflächenanteil wird hier zu einer erheblichen Aufwertung führen, die auch stadtklimatische und stadtökologische Verbesserungen mit sich bringen wird.

Das Klimagutachten zum Bebauungsplan (Ing.-Büro Lohmeyer, Stand Februar 2021) untersucht die lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Neubebauung im Hinblick auf die Windverhältnisse und die Besonnung. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf den Kaltluftströmen. Das Gutachten bestätigt, dass durch die städtebauliche Neuordnung gegenüber der ursprünglichen großflächigen Gewerbebebauung eine verbesserte Durchlüftung erzielt wird. Positiv wirken sich u.a. die im Rahmenplan vorgesehenen, zwischen Gartenstraße und Murr verlaufenden Grünzäsuren aus, über die sich Hangabwinde aus dem nördlichen Bereich bis zur Murr durchsetzen können. Über das Planungsgebiet und die Umgebungsbebauung hinaus ergeben sich keine großflächigen Veränderungen der Durchlüftungsverhältnisse. Hinsichtlich der Besonnung macht das Gutachten für ausgewählte Punkte sowohl der Neu- als auch der Bestandsbebauung gebäudescharfe Aussagen, die in die weitere Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung einfließen.

Umweltbericht

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 mit integriertem Grünordnungsplan sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargelegt (Wick + Partner, Stuttgart). Die wesentlichen Aussagen und Bewertungen des Stands zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan (Entwurf vom 01.03.2021) werden an dieser Stelle zusammengefasst.

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Im grünordnerischen Teil werden Maßnahmen erarbeitet, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden und vermindert werden können. Weiterhin werden gestalterische, freiraum-

planerische Maßnahmen formuliert, die eine grünordnerische Integration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

Bei der Planung handelt es sich um eine Reaktivierung vorhandener Brachflächen im Innenbereich von Backnang. Damit wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Wertvollere Flächen im Außenbereich werden somit vor Umwandlung geschont.

Aufgrund des Vorhabens werden alle Schutzgüter von den Auswirkungen des Vorhabens mehr oder weniger betroffen sein. Sie sind somit alle untersuchungsrelevant. Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in: baubedingte Wirkungen hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (vorübergehend), anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (i.d.R. dauerhaft) sowie betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Nutzung entstehen (i.d.R. dauerhaft).

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand: Die vorhandenen Biotoptypen sind im überwiegenden Planungsbereich durch die bestehenden Abbruch- bzw. Brachflächen von einer sehr geringen Wertigkeit. Auf einigen Brachflächen hat sich bereits Ruderalvegetation entwickelt. Als ökologisch höherwertige Flächen sind der Auwaldstreifen an der Murr und die neu gepflanzten Laubbäume entlang der Gartenstraße anzusehen. Der Strukturreichtum im Gebiet ist gering. Große Bereiche sind unbegrünte Abbruch- bzw. Brachflächen. Im Bereich des Murrufers ist aufgrund der vorhandenen Baumreihe von einer höheren Biodiversität auszugehen. In der Gesamtschau ist die Biodiversität im Planungsgebiet als gering einzustufen. Die Fläche ist nicht Bestandteil des landesweiten Biotopverbundsystems und liegt außerhalb eines Wildtierkorridors.

Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope ist das Planungsgebiet von sehr geringer, kleinräumig von hoher Bedeutung. Die Biotope außerhalb des Geltungsbereiches sind von geringer Bedeutung.

Wirkung: Durch das Vorhaben werden überwiegend bereits durch ehemalige gewerbliche Nutzung überprägte Bereiche umgestaltet. Die vorhandene standortgerechte Lindenreihe entlang der Murr bleibt erhalten. Es werden nur Biotope von geringer Bedeutung überbaut. Insgesamt wird sich durch die mit der geplanten Neubebauung verbundene Ein- und Durchgrünung der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbessern und sich damit die Artenvielfalt im Gebiet erhöhen.

Fazit: Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden/Fläche

Bestand: Für die durch den Abriss der Gebäude entstandenen Brachflächen ist für die Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe eine geringe Wertigkeit anzunehmen. Für den unversiegelten Flächenanteil ist auf Grund der Vorbelastungen für alle Bodenfunktionen nur eine geringe Wertigkeit anzunehmen. Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen sind lt. LRA Rems-Murr-Kreis bekannt (vgl. Punkt 6). Zwischen 1860 und 1980 war eine Gerberei auf dem Gelände angesiedelt. Eine Teilsanierung des Areals ist bereits im Zuge der Baufeldfreimachung mittels Bodenaustausch als Hot-Spot-Sanierung erfolgt. Infolge der vorhandenen Bodenbelastungssituation wurden auch Belastungen des Grundwassers festgestellt.

Bewertung: Für die natürlichen Bodenfunktionen liegt auf Grund der Vorbelastung eine geringe Bedeutung vor.

Wirkung: Auf Grund der verbliebenen Belastungen ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis vorgesehen, die Infiltration von Niederschlagswasser in den Untergrund in weiten Teilen des zukünftigen Baugebiets durch Abdichtungsmaßnahmen zu verhindern. So wird in den betroffenen Bereichen das Risiko eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser minimiert. Die geplanten Maßnahmen werden unter Punkt 6 (Altlasten) ausführlich dargestellt. Durch die Errichtung von Gebäuden, Erschließungsflächen und Tiefgaragen werden Böden verdichtet, was mit dem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einhergeht. Aufgrund der hohen Vorbelastung und der damit verbundenen geringen Bedeutung für dieses Schutzgut ist nach Abschluss des Vorhabens mit einer teilweisen Wiederherstellung von Bodenfunktionen durch Sanierungsmaßnahmen und Dachbegrünungen zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Altlasten sind großflächige Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich.

Fazit: Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

Schutzgut Wasser

Bestand: Das Planungsgebiet gehört der geologischen Einheit Jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL) an. Die Durchlässigkeit dieser oberen grundwasserführenden hydrogeologischen Einheit ist von hoher Wertigkeit. Eine Grundwasserneubildung ist aufgrund der vorhanden, teilweise mit Folien abgedeckten Brachflächen nur in geringem Umfang möglich. Es sind keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden, die Murr tangiert das Gebiet im Süden. Es befindet sich teilweise im HQ 100-Überschwemmungsbereich sowie zu großen Teilen im HQ extrem-Überflutungsbereich der Murr (vgl. Punkt 5).

Bewertung: Die hydrogeologischen Schichten sind für die Grundwasserneubildung aufgrund der Vorbelastung von überwiegend geringer Bedeutung. Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist zu beachten.

Wirkung: Der Grundwasserneubildung kommt im Planungsgebiet auf Grund der erheblichen Vorbelastung (u.a. Folienabdeckung) eine geringe Bedeutung zu. Bei Realisierung der Planungen ist mit hohen Versiegelungsgraden zu rechnen, wodurch allerdings ein Schadstoffaustrag der verbleibenden Restbelastungen über das Sickerwasser dauerhaft unterbunden wird. Große Mengen an belastetem Bodenmaterial werden durch den Baugrubenaushub aus dem Areal entfernt und einer schadlosen Entsorgung zugeführt. Mittel- bis langfristig ist dadurch eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Grundwasserbelastungen zu erwarten. Der Ablagerungskörper muss zum Schutz des Grundwassers vor eindringenden Niederschlägen geschützt werden. Neue Grundwasserwegigkeiten müssen vermieden werden. Daher ist auf die Pflanzung tief wurzelnder Baum- und Gehölzarten auf den Grundstücken in diesen Bereichen zu verzichten. Aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet geht durch die Bebauung Retentionsraum verloren. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist das Errichten baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten nicht zulässig. Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz und deren Wirkungen werden unter Punkt 5 ausführlich dargestellt. Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu vernachlässigbar kleinen Wasserspiegeländerungen für die Ober- und Unterlieger. Durch die Anlage der geplanten Retentionsmulde wird der Eingriff in die Überflutungsfläche HQ 100 wertgleich ausgeglichen.

Fazit: Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Grund- und Oberflächenwasser.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand: Ein räumliches Kaltluftentstehungspotenzial und eine Regenerationsfunktion sind aufgrund der Abriss- bzw. Brachflächen und der versiegelten Flächen nahezu nicht vorhanden. Die Murraue bildet eine bedeutsame Kaltluftluftleitbahn. Diese ist aber durch die vorhandene Bebauung in ihrer Funktion eingeschränkt. Der sehr schmale gewässerbegleitende Auwaldstreifen bzw. die Baumreihe besitzen im geringen Umfang eine Filter- und Regenerationsfunktion.

Bewertung: Hinsichtlich des Schutzgutes Klima ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Wirkung: Durch die im Rahmenplan vorgesehene Stellung der Gebäude sowie die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird die Durchlüftung des Planungsgebiets und der westlich angrenzenden Innenstadt verbessert. Das Klimagutachten zum Bebauungsplan (Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Juni 2019) führt zur Planung folgendes aus: „Im Plangebiet sowie in dessen Nahbereich ergeben sich auf Grund der Planung Änderungen in den bodennahen Durchlüftungsverhältnissen. Im westlichen Bereich des Plangebiets werden durch die aufgelockerte Planbebauung bessere Durchlüftungen als im Referenzfall erreicht. Im östlichen Bereich verringern sich die Durchlüftungen moderat und erreichen auch die ersten Gebäude in der Walksteige und In der Taus. Für weiter entfernte Siedlungsbereiche, d.h. ab 100 m Abstand, ergeben sich keine relevanten Änderungen in den bodennahen Durchlüftungsverhältnissen im Planfall. Nur in den U-förmigen halboffenen Innenhöfen der nördlichen Plangebäude werden größere Einschränkungen wie im westlichen Siedlungsbereich des Betrachtungsgebiets abgeleitet. Im Hinblick auf die Belüftungsverhältnisse bei Hangabwinden aus nördlichen Richtungen und Kaltluftabflüssen entlang der Murr aus Osten ergeben sich aufgrund der Planung ebenfalls Änderungen. Die Hangabwinde aus nördlichen Richtungen können sich aufgrund der Nord-Süd-Schneisen in der Planbebauung bis ins Murrtal durchsetzen. Dabei werden aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur zwischen Planfall und Referenzfall sowohl geringe Zu- als auch Abnahmen in der Belüftung abgeleitet. Hinsichtlich der Belüftungsverhältnisse bei Ostanströmungen, z.B. bei nächtlichen Kaltluftabflüssen entlang des Murrtals, ergeben sich Einschränkungen aufgrund der geplanten Bebauung.“ Das Gutachten wurde nach Änderungen der städtebaulichen Konzeption nochmals angepasst (Stand Dezember 2020/Februar 2021). Die Auswirkungen auf das Plangebiet sind aber insgesamt betrachtet marginal.

Fazit: Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand: Nahezu das gesamte Planungsgebiet ist stark durch ehemalige Bebauung vorgeprägt. Eine Ein- und Durchgrünung ist überwiegend nicht vorhanden. An der südlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Geh- und Radweg entlang der Murr. Dieser ist Teil der Murrpromenade und hat für die siedlungsnahe Erholungsnutzung eine hohe Wertigkeit.

Bewertung: Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Wirkung: Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird durch die geplante Ein- und Durchgrünung sowie die städtebauliche Neuordnung positiv verändert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Murr bleiben erhalten. Der an der südlichen Gebietsgrenze befindliche Geh- und Radweg entlang der Murr bleibt erhalten und wird in seiner Funktion aufgewertet.

Fazit: Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung.

Schutzgut Mensch/Gesundheit

Bestand: Als Vorbelastungen innerhalb des Planungsgebiets sind Lärmimmissionen, Brachflächen und ein hoher Versiegelungsgrad zu nennen. Durch den vorhandenen Straßenverkehr (v.a. Gartenstraße) werden Schadstoffe freigesetzt und Lärm verursacht. Die unbegrünten Brachflächen wirken sich negativ auf das Bioklima und die Durchlüftung, vor allem der Innenstadtbereiche, aus. Durch die Vornutzung sind Altlasten vorhanden, welche jedoch gesichert sind. Zur Beurteilung der Immissionsbelastungen im Planungsgebiet durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (SoundPlan GmbH, 17.02.2021, vgl. Punkt 4).

Bewertung: Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von geringer allgemeiner Bedeutung.

Wirkung: Die „Schalltechnische Untersuchung zum städtebaulichen Konzept Obere Walke“ (SoundPLAN GmbH, 17.02.2021) kommt zu folgenden Ergebnissen: „Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV in gewissen Bereichen des Bebauungsplangebiets machen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Prinzipiell haben aktive Schallschutzmaßnahmen Vorrang vor passiven Maßnahmen. Im vorliegenden Fall hat man aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur wenige Möglichkeiten für aktiven Schallschutz. Die riegelförmige Bebauung entlang der Gartenstraße versucht einen baulichen Schallschutz zu generieren. Dies kann durchaus als aktive Schallschutzmaßnahme angesehen werden. Der übrige Schallschutz muss über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Als passive Maßnahmen gelten alle baulichen Selbstschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Dies umfasst sowohl eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile als auch ggf. zusätzliche Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume, so dass nachts ein Öffnen der Fenster nicht zwingend für eine ausreichende Lüftung notwendig ist. Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Regelfall im Bebauungsplan über maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt. Der Gutachter geht allerdings davon aus, dass durch die Schallschutzmaßnahmen im Bereich des geplanten Pflegeheims eine verminderte Wohnqualität entstehen wird. Durch die bestehende Sportanlage ist mit keinen Konflikten zu rechnen.“ Durch die geplante Ein- und Durchgrünung wird die siedlungs- bzw. bioklimatische Situation verbessert. Insgesamt ist mit positiven Auswirkungen gegenüber der aktuellen Situation auf die menschliche Gesundheit zu rechnen.

Fazit: Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch/Gesundheit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine geschützten Denkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vorhanden. Im Bereich Gartenstraße 154 befinden sich Verdachtsflächen der Mittelalterarchäologie bzw. Kulturdenkmale der abgegangenen Lohmühle/Obere Walke/Weißgerber- und Tuchwalke.

Bewertung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Wirkung: Durch die Umsetzung der Planung können im Zuge von Erdeingriffen bodendenkmalpflegerische Belange berührt werden. Im Vorfeld einer Bebauung sind in diesem Bereich Sondagen durchführen zu lassen, um evtl. archäologische Hinterlassenschaften zu verifizieren. Das Vorgehen ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege abzustimmen.

Fazit: Beeinträchtigungen am Standort können nicht ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betreffen ein vernetztes Wirkungsgefüge. Nachfolgend sind diejenigen aufgeführt, die im Planungsgebiet wahrscheinlich sind:

- Einwirkungen des Menschen auf Boden, Landschaftsbild/Erholung und Tiere/Pflanzen
- Einwirkungen der zukünftigen Vegetation, des Klimas und des Landschaftsbilds auf den Menschen

Es ist festzuhalten, dass insbesondere Wechselwirkungen mit dem Menschen bestehen.

Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich auf den Abbruchflächen des Gebiets Pionier- und Sukzessionsvegetation entwickeln, wodurch im Laufe der Zeit von einer höherwertigen naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen ist. Im Übrigen würden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Walke, Teil I – Neufestsetzung im Bereich zwischen Gartenstraße und Murr und Flst. 406/3 und Flst. 451 (Planbereich 05.07/4)“ bestehen bleiben.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen auf dem Areal sind bereits seit 2016 mehrmals erfolgt. Die mit Ruderalvegetation bestandene Fläche bietet ein Habitatpotenzial für verschiedene geschützte Amphibien-, Reptilien- und Schmetterlingsarten, Vorkommen konnten jedoch bisher nicht nachgewiesen werden. Zur Verhinderung der Besiedlung durch Zauneidechsen und Wechselkröten wurden Amphibienschutzzäune um das Gebiet errichtet. Zudem wirkt die wegen der Altlastensituation aufgebrachte flächige Folienabdeckung dem Aufkommen von Vegetation und damit der Schaffung neuer Habitate sowie einer Besiedlung entgegen.

Von Juni bis September 2020 erfolgten erneute artenschutzrechtliche Begehungen und Untersuchungen. Es wurde eine ergänzende Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse sowie Plausibilisierung der bereits vorhandenen Gutachten zum Artenschutz durch das Büro Stauss & Turni, Tübingen durchgeführt. Der Untersuchungsrahmen wurde mit dem Landratsamt abgestimmt. Ein Nachweis der planungsrelevanten Arten, insbesondere von Zauneidechsen, gelang auch 2020 nicht. Nach Erörterung der Ergebnisse mit dem Landratsamt, dem Fachplaner sowie Vertretern der Naturschutzverbände, der Stadt und des Eigentümers ist das Plangebiet bezüglich des Artenschutzes nunmehr als hinreichend untersucht eingestuft.

Im Plangebiet wurden per Detektorbegehung drei Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus (jagend auf dem Gelände), Wasserfledermaus (jagend im Bereich der Murr) und Breitflügelfledermaus (Transferflug in wenigen Nächten). Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und darüber hinaus national streng geschützt. Eine Begehung des ehemaligen Fabrikgebäudes erbrachte keinen Hinweis auf eine aktuelle oder zurückliegende Nutzung, das Vorhandensein einer Wochenstubenkolonie kann ausgeschlossen werden. Einzelquartiere können weitgehend, aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise ergaben sich jedoch nicht. Bei der Murr handelt es sich um ein wichtiges Jagdhabitat. Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum November bis Mitte März) sowie der Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung werden für die Artengruppe Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Im Plangebiet und den angrenzenden Kontaktlebensräumen wurden insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen. Bei allen handelt es sich um weit verbreitete Arten. Neun Arten wurden als Brutvögel eingestuft, vier Arten nutzten den Untersuchungsraum zur Nahrungssuche oder überflogen das Plangebiet. Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Abriss von Gebäuden, Gehölzrodung) außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) werden für die Artengruppe Vögel keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Das Vorkommen geschützter Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die empfohlenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum sowie der Sicherung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten. Kernpunkte des Konzeptes sind:

- Erhalt der Baumreihe sowie der Wegebeziehung entlang der Murr
- Eingrünung des Plangebiets durch Dachbegrünung, Grünflächen, Baumpflanzungen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Retention

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden insgesamt zwölf den Schutzgütern zugeordnete Maßnahmen empfohlen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um im Zusammenhang mit den Themen Altlasten und Hochwasserschutz ohnehin vorgesehene Maßnahmen sowie um Hinweise zu Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Maßnahmen sind in Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung mehrheitlich als Aufwertungsmaßnahmen zu verstehen. Sie zielen insbesondere auf die Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten und Landschaftsbild/Erholung ab. Gleichzeitig erfüllen sie jedoch auch gestalterische Anforderungen an den Freiraum.

Nach Durchführung von Minimierungsmaßnahmen blieben voraussichtlich in keinem Schutzgut erhebliche nachteilige Auswirkungen bestehen. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind somit nicht erforderlich.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Planung dient der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche in attraktiver Lage. Dadurch wird einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich und den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft entgegengewirkt. Im Ergebnis stellt die Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung in Abwägung aller Nutzungsinteressen eine Verbesserung für Natur und Landschaft sowie die Erholungsnutzung sicher.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach den Empfehlungen der LUBW. Aufbauend auf der verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff erfolgt eine Bewertung nach einem fünfstufigen Modell (sehr gering – sehr hoch) sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges. Die Berechnung des Ausgleichbedarfs erfolgt in Annahme des planmäßigen Endausbaues entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan. Jedes Schutzgut wird dabei einzeln bilanziert und der Kompensationsbedarf ermittelt. Abschließend erfolgt eine zusammenstellende Übersicht.

Da für den Geltungsbereich bereits baurechtliche Festsetzungen bestehen, richtet sich die Ausgleichspflicht nicht nach dem realen Bestand, sondern nach der Differenz zwischen bestehenden und darüber hinaus gehenden, neu zu schaffenden Baurechten (§1a (3) Satz 6 BauGB).

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung führen zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf. Die Bilanzierung der Ökopunkte im Bestand sowie in der Planung ohne und mit den empfohlenen Minimierungsmaßnahmen bezieht sich somit lediglich auf die Schutzgüter Boden und Biotope/Arten. Sie ist in folgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Bestand	Planung	Bilanz	Minimierungsmaßn.	Gesamtbilanz
Boden	89.908	80.112	- 9.796	141.000	+ 131.604
Biotope/Arten	315.057	338.916	+ 23.859	nicht punkterelevant	+ 23.859
Summen	**404.965**	**419.028**	**+ 14.063**		**+ 155.463**

Nach Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht unter Einbeziehung der planinternen Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationsüberschuss von +155.463 Ökopunkten. Durch das Vorhaben entsteht kein Ausgleichserfordernis. Die Auswirkungen des Vorhabens rufen im Vergleich zum geltenden Planungsrecht auch im rechnerischen Sinne keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft hervor.

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. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat im Sommer 2020 stattgefunden, die Auslegung mit Erörterungstermin ist vom 03.08. bis zum 15.09.2020 erfolgt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Gemeinderat am 25.03.2021 gefasst, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung finden vom 04.05. bis zum 18.06.2021 statt. Der Satzungsbeschluss ist für das zweite Halbjahr 2021 vorgesehen.

Durch verschiedene Überarbeitungen der städtebaulichen Konzeption, die sich auch auf den Flächenzuschnitt der 42. FNP-Änderung ausgewirkt haben, war ein Auslegungsbeschluss der FNP-Änderung vor demjenigen zum Bebauungsplan nicht möglich. Bedingt durch den halbjährlichen Sitzungsturnus des gemeinsamen Ausschusses der vVG Backnang und den erforderlichen Zeitvorlauf für die Beschlüsse in den einzelnen Kommunen kann der Auslegungsbeschluss für die 42. FNP-Änderung erst im Oktober 2021 erfolgen. Es wird jedoch angestrebt, die entsprechenden Ermächtigungsbeschlüsse im Gemeinderat der Stadt Backnang bereits vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

Backnang, 30.04.2021
Stadtplanungsamt