

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

## B E G R Ü N D U N G

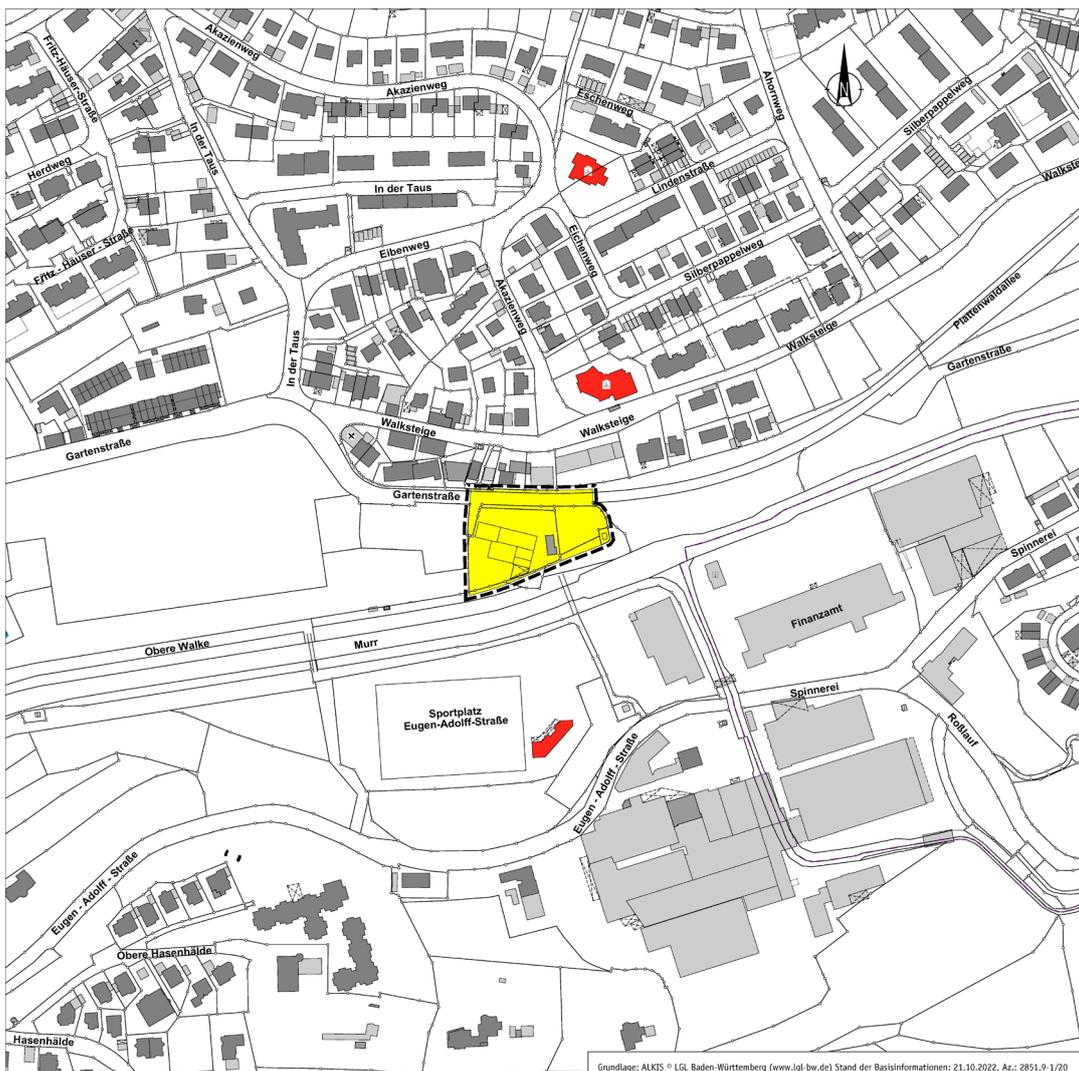
### ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „OBERE WALKE“

### UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Vorentwurf -

Neufestsetzung im Bereich zwischen "Gartenstraße (Flst. 469) und Murrpromenade im Bereich der Flurstücke 406/3, 469/7, 3047, 3048/3 sowie die Flurstücke 405/1, 405/2 und 3048 teilweise",

Planbereich 05.07/6



Grundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl.bw.de) Stand der Basisinformationen: 21.10.2022, Az.: 2851.9-1/20

## 2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans "Obere Walke, Teil I", Neufestsetzung im Bereich zwischen "Gartenstraße (Flst. 469) und Murrpromenade im Bereich der Flurstücke 406/3, 469/7, 3047, 3048/3 sowie die Flurstücke 405/1, 405/2 und 3048 teilweise", ist die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle das Konzept des Gesamtquartiers „Obere Walke“ fortzusetzen. Nachdem zumindest das Grundstück Gartenstraße 158 veräußert werden soll, ist es notwendig, die städtebaulichen Ziele für diese Flächen planungsrechtlich abzusichern.

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs kann die Grundlage für eine Fortsetzung und Abrundung des neuen Stadtquartiers zwischen Gartenstraße und Murr geschaffen werden.

### 2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan und Bebauungsplanverfahren

Für den Planbereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

#### Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Obere Walke, Teil I", Neufestsetzung im Bereich zwischen "Gartenstraße (Flst. 469) und Murrpromenade im Bereich der Flurstücke 406/3, 469/7, 3047, 3048/3 sowie die Flurstücke 405/1, 405/2 und 3048 teilweise", Planbereich 05.07/6, erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

#### Veränderungssperre

Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre gilt nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Im Norden: | Gartenstraße                  |
| Im Osten:  | Flurstück 3048/1              |
| Im Süden:  | Murrpromenade/Fuß- und Radweg |
| Im Westen: | Stadtquartier Obere Walke     |

## 4 Einordnung in die übergeordneten Planungen

### 4.1 Raumordnung

Die Stadt Backnang ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen. Backnang liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart-Fellbach - Waiblingen- Backnang - Schwäbisch Hall.

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

### 4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet wurde mit der 42.Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

## **5 Angaben zum Bestand**

### **5.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt und schließt unmittelbar an den städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkt „Obere Walke“ an

Die Topographie des Gebietes ist weitgehend eben, lediglich zum höher liegenden Rad- und Fußweg (Murrpromenade) steigt das Gelände an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

### **5.2 Derzeitige Nutzung und Bestand**

Der Grundstück Gartenstraße 158 wird derzeit gewerblich genutzt. Das angrenzende östliche Grundstück wird derzeit gärtnerisch genutzt.

### **5.3 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt in der Murraue und ist im westlichen Teil bebaut und weitgehend versiegelt. Der östliche Teil wird derzeit noch als Kleingarten genutzt.

### **5.4 Erschließung und ÖPNV**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gartenstraße. Das Gebiet liegt unmittelbar am Rad- und Fußweg „Murrpromenade“ und weist damit eine optimale Anbindung sowohl zur Innenstadt als auch zu Naherholungsbereichen auf.

Fußläufig ist das Gebiet an den Bahnhof angebunden (ca. 1,4 m). Die barrierefreie Anbindung an den Nahverkehr erfolgt über die bestehende Bushaltestelle an der Gartenstraße direkt im Plangebiet.

### **5.5 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt gem. der Hochwassergefahrenkarte innerhalb der Überflutungslinie der Murr beim 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>).

### **5.6 Altlasten**

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

Das Plangebiet ist als Folge der langjährigen industriellen Nutzung auf dem Areal mit Altlasten vorbelastet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Altlastenflächen, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst sind:

Altstandort Gartenstraße 158 (Süd)/ Ruoff.

Altlastenverdächtige Fläche/Altlast. Wirkungspfad: Boden-Grundwasser, Handlungsbedarf B.

Kriterium: Gefahrenlage hinnehmbar.

Altstandort Gartenstraße 158 (Süd)/Häutelager.

Altlastenverdächtige Fläche/Altlast, Wirkungspfad: Boden – Grundwasser, Handlungsbedarf B

Kriterium: Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition.

Altablagerung Gartenstraße 158 (Nord).

Altlastenverdächtige Fläche/Altlast, Wirkungspfad: Boden – Grundwasser, Handlungsbedarf B  
Kriterium: Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition.

Altablagerung Gartenstraße/Obere Walke- ehemaliges Murrbett.

Altlastenverdächtige Fläche/Altlast, Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Handlungsbedarf B  
Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition

### **5.7 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen.

Aufgrund der nach dem Bebauungsplan Obere Walke I, Planbereich 05.07/6 zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Dies gilt sowohl für von Vorhaben im Bebauungsplangebiet ausgelöste Katastrophen oder schwere Unfälle als auch für Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebiets, die sich auf Nutzungen im Gebiet so auswirken könnten.

Daher besteht keine über das allgemeine Lebensrisiko hinaus erhöhte Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen. Es ist insoweit auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Demnach sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

## **6 Planinhalt**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Im Plangebiet soll die städtebauliche Systematik des derzeit im Bau befindlichen Wohnungsbau-schwerpunkts Obere Walke fortgesetzt werden. Die vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern soll sich in Form und Höhe an der bisherigen Konzeption orientieren.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für den Planbereich und eine entsprechende spätere Bebauung wird auch der derzeitige Konflikt durch die bestehende Gemengelage dauerhaft ausgeräumt. Die Weiterführung der Konzeption des begleitend zur Murrpromenade verlaufenden Re-tentionsraums ist eine wichtige Vorgabe für die städtebauliche Konzeption dieses abschließenden Bausteins der Bebauung an der „Oberen Walke“.

Die geplante Bebauung soll städtebaulich den Abschluss der dortigen Bebauung den Übergang zur freien Landschaft darstellen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzli-cher bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

G e f e r t i g t : Backnang, den 01.02.2023  
Stadtplanungsamt

gez. Großmannr