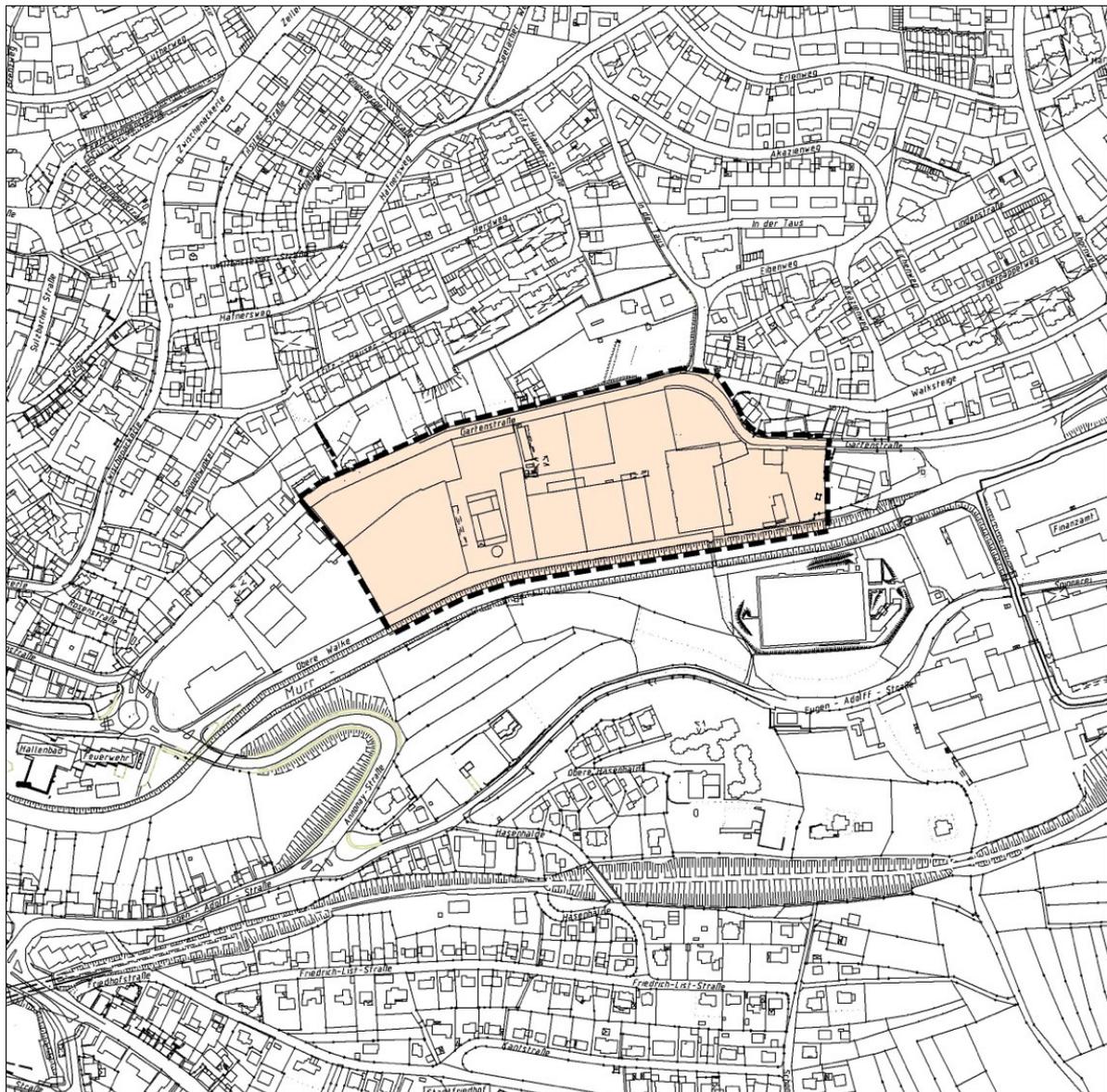


Große Kreisstadt  
Backnang Gemarkung  
Backnang

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBERE WALKE, Teil I"  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Neufestsetzung im Bereich zwischen  
„Gartenstraße und Murr und Flurstück 406/3 und Flurstück 451“

Planbereich 05.07/5



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Einordnung in die übergeordneten Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Angaben zum Bestand</b> .....	<b>7</b>
4.1 Lage und Topografie .....	7
4.2 Derzeitige Nutzung .....	7
4.3 Natur und Landschaft .....	7
4.4 Erschließung und ÖPNV .....	7
4.5 Eigentumsverhältnisse .....	7
4.6 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse .....	8
4.7 Altlasten .....	8
<b>5. Natur- und Umweltschutz</b> .....	<b>9</b>
5.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
5.2 Belange des Artenschutzes .....	10
5.3 Immissionsschutz .....	11
<b>6. Lokalklimatische Belange</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Belange des Hochwasserschutzes</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Städtebauliches Gesamtkonzept</b> .....	<b>14</b>
<b>10. Entwässerungskonzept</b> .....	<b>15</b>
<b>11. Planinhalt</b> .....	<b>16</b>
11.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
11.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
11.3 überbaubare Grundstücksfläche .....	20
11.4 Stellplätze und Garagen .....	20
11.5 Nebenanlagen .....	20
11.6 Verkehrsflächen .....	21
11.7 Flächen für Versorgungsanlagen .....	21
11.8 Grünflächen .....	21
11.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	22
11.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	22

11 . 11	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>23</b>
11 . 12	<b>Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>25</b>
12 . 1	<b>Äußere Gestaltung.....</b>	<b>25</b>
12 . 2	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....</b>	<b>25</b>
12 . 3	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>26</b>
12 . 4	<b>Stellplatznachweis.....</b>	<b>27</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>27</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Neufestsetzung des Bebauungsplanes „Obere Walke, Teil I“ (05.07/5) beabsichtigt die Stadt Backnang die Voraussetzungen für ein attraktives, maßstabsgerechtes Quartier für Wohnen und Arbeiten auf einer Konversionsfläche ehemaliger, gewerblicher Nutzung in zentraler Lage, direkt östlich der Innenstadt und entlang der Murr zu schaffen. Die Gebietsentwicklung und -ausweisung erfolgt hierbei bedarfsorientiert.

Die Stadt Backnang beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Derzeit schreibt die Stadt für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang den Flächennutzungsplan fort. Hierbei wurde im Rahmen der Bedarfsberechnung und der Plausibilitätsprüfung anhand der Bevölkerungsdaten 2018 und 2019 der Baulandbedarf ermittelt. Für die Stadt Backnang wurde ein Baulandbedarf (absolut) von 22,89 ha ermittelt. Dies zeigt auch den hohen Siedlungsdruck für das Mittelzentrum Backnang. Der Bedarf an zusätzlichen innerstädtischen Wohnbauflächen in Backnang lässt sich an 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 Bauprojekten der vergangenen Jahre war eine immens hohe Nachfrage zu verzeichnen und in den neu entstandenen Gebieten wie z.B. Baccarre, P8, Katharinenplaisir, waren Wohnungen oder Bauplätze in kürzester Zeit vergeben. Die Nachfrage ist weiterhin hoch.

Das vorherige Planungsziel den Standort in Fortführung bereits vorhandener Nutzungen (Lebensmittelmärkte) als Fachmarktzentrum für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, wurde verworfen. U.a. konnten verschiedene Planungsabsichten privater Investoren in den letzten Jahren nicht umgesetzt werden. Die Konversionsfläche bietet aufgrund der zentrumsnahen Lage, direkt östlich der Innenstadt und somit guten Anbindung an das innerstädtische Netz, für die Entwicklung eines Quartiers für Wohnen und Arbeiten optimale Voraussetzungen.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde, welches planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption für ein gemischt genutztes Quartier sowie für ein Wohnquartier ist durch das vorhandene Planungsrecht nicht gedeckt. Die grundlegende Neuausrichtung der aktuellen städtebaulichen Überlegungen, insbesondere durch die Entwicklung des Quartieres als innenstadtnahen Wohnstandort unter Einbeziehung der öffentlichen Räume entlang der Murr (Murr-Promenade Obere Walke) als erlebbaren Erholungsraum und vor allem der damit verbundenen Gewährleistung des hundertjährigen Hochwasserschutzes für das gesamte Quartier, macht daher eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der derzeitige Bebauungsplan „Obere Walke, Teil I“ (Planbereich 05.07/4) setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie im östlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die im Plan dargestellte Neuordnung eines Teilbereiches der Gartenstraße ist bereits erfolgt. Jedoch werden neue Zufahrten und Anschlüsse südlich und östlich entlang dieser Straße in das neue Quartier notwendig. Entlang der Murr setzt der derzeitige Bebauungsplan neben einer fußläufigen Murr-Promenade, Maßnahmenflächen sowie Einzelpflanzgebote zum Schutz, zur Pflege sowie einer naturnahen Umgestaltung dieser Flächen fest.

Es ist das planungs- und kommunalpolitische Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Entwicklungschance im Sinne der Innenentwicklung durch Wiedernutzung brachgefallener Flächen zu ermöglichen. Mit der Ausweisung von innenstadtnahen Flächen für Wohnen und Arbeiten wird zudem die Wohnungssituation in Innenstadtnähe der Stadt Backnang mit ihrer mittelzentralen Funktion gestärkt. Die Revitalisierung und Umnutzung der weitgehend vorhandenen Brachflächen mindert die Inanspruchnahme von dezentralen Siedlungsflächen und trägt damit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung und fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Freiflächenstrukturen entlang der Murr, welche sind bereits im Sinne der Konzeption „Murrpromenade“ als Weiterführung des begonnenen Konzeptes an der Bleichwiese und der Umgestaltung der Gartenstraße realisiert worden und sollen nun rechtlich gesichert werden.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 (3) BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage und der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen.

### **Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Walke, Teil I“ (05.07/5) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Durch die Neufestsetzung im Bereich der Oberen Walke tritt mit In Kraft treten dieses Bebauungsplans der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Walke, Teil I“ (05.07/4) außer Kraft.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich unmittelbar an die bestehende Bebauung der Gartenstraße an. An der westlichen Seite wird an ein bestehendes Sondergebiet mit einem Lebensmittelmarkt und entsprechendem Parkplatz angeschlossen. Südlich grenzt der Geltungsbereich direkt an die Murr an. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang des Flurstückes 406/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Gartenstraße

Im Osten: Flurstück Nr. 406/3

Im Süden: Murr

Im Westen: Flurstück Nr. 451

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6,3 ha.

## **3. Einordnung in die übergeordneten Planungen**

### **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.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zum großen Teil ohne regionalplanerische Festsetzungen dargestellt. Lediglich die östlichste Fläche ist als gewerbliche Fläche dargestellt.

### **Siedlungsdichte**

Hinsichtlich der Mindestdichten gibt der Regionalplan für Mittelzentren eine verbindliche regionalplanerische Bruttowohndichte von 80 EW/ ha vor. Im Baugebiet werden in Summe ca. 450 WE in Form von MFH bzw. in gemischt genutzten Geschossbauten angeboten. Bezogen auf die Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) von ca. 450 WE und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,15 EW/ WE ergibt sich daraus eine Siedlungsdichte von ca. 152 WE/ ha Bruttobauland. Der regionalplanerischen Vorgabe wird somit entsprochen

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind für die Flächen zwischen Gartenstraße und Obere Walke/ Murr entsprechend der vorherigen Planung überwiegend als Sonderbauflächen ausgewiesen. Lediglich der östlichste Bereich ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Verkehrsflächen der Gartenstraße sind dargestellt sowie im östlichen Bereich des Geltungsbereiches - aus dem Verkehrsentwicklungsplan nachrichtlich übernommen - eine Freihaltefläche für eine künftige Straße mit Brückenschlag über die Murr.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im südöstlichen Bereich entlang der Murr ist der Verlauf einer bestehenden Gasleitung dargestellt sowie ein Regenüberlaufbecken RÜ.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der vorliegenden Bebauungsplankonzeption im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Im Landschaftsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet 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.

## **4. Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt Backnangs. Es wird nördlich von Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe), sowie westlich von Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmärkte) und östlich von gewerblicher Nutzung umgrenzt. Es schließt südlich unmittelbar an die Murr an.

Das Gelände fällt nördlich von der Gartenstraße leicht Richtung Murr hin ab.

### **4.2 Derzeitige Nutzung**

Im Geltungsbereich wurde der Gebäudebestand bis auf drei Gebäude (Restposten-Abverkaufsmarkt mit angrenzender Lagerhalle und zugehörigem Parkplatz sowie ein Gebäude im Osten) abgerissen, so dass das Plangebiet zu großen Teilen brachliegt.

### **4.3 Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich neben den straßenbegleitenden Bäumen entlang der Gartenstraße im Bereich der Murr eine Vielzahl an Bäumen, deren Erhalt empfohlen ist. Aufgrund der gewerblichen Überformung des Plangebietes befindet sich kein weiterer Baumbestand im Geltungsbereich.

### **4.4 Erschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße erschlossen.

Südlich im Geltungsbereich entlang der Murr befindet sich die ehemalige Straße Obere Walke, welche mittlerweile zum Fuß- und Radweg mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet wurde. Die Obere Walke ist Teil einer überörtlichen Radwege-Verbindung (Stromberg-Murratal-Radweg) entlang der Murr.

Östlich im Plangebiet werden über eine fußläufige Brücke die südlich der Murr gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen erreicht.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten der Gartenstraße mit drei Linien durch den Busverkehr an den öffentlichen Personennahverkehr mit Verbindungen in die Innenstadt, den Backnanger Bahnhof und das Umland angebunden.

### **4.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich Großteils im Privateigentum eines Eigentümers. Lediglich die Verkehrsflächen sowie die „Murrpromenade“ mit ihren Uferbereichen befinden sich im Eigentum der Stadt Backnang.

#### 4.6 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 Geltungsbereichs ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen. 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 und Risiken erkennbar.

#### 4.7 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:

Altablagerung "Gartenstraße / OBERE WALKE - ehemaliges Murrbett". Diese zieht sich von West nach Ost durch das Plangebiet. 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 (Produktionsbereich)“.

Die Altlastenflächen sind entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

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.

Die Bewertungskommission Altlasten hat am 09.09.2020 die Teilfläche „Obere Walke II (FIS-AGB Flächen-Nr. 00341-000) in Backnang 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 (Anhebung des Geländes erfolgt ebenfalls aus hochwasserschutztechnischen Maßnahmen).

Die Maßnahmen zur Abdichtung des Geländes bestehen aus folgenden Elementen:

Abdichtung durch geplante Bebauung mit Unterkellerung und Tiefgaragen

Oberflächliche Abdichtung durch fugenlose Ausführung von Verkehrsflächen

Einbau einer unterirdischen Abdichtungsschicht in Bereichen mit Grünflächen oder Bebauung ohne Keller bzw. Tiefgaragen sowie sonstige Flächen ohne Anschluss an die Regenentwässerung

Dichte Ausführung von Durchdringungen der Abdichtungsschicht durch Leitungen und Anschlüsse an die Gebäude

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 Maßnahme der DIBAG

Industriebau AG mittel- bis langfristig eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Grundwasserbelastungen zu erwarten, die aufgrund der langjährigen Nutzung durch die Lederfabriken an der Oberen Walke entstanden sind. Eine Gefahr für Menschen kann durch bauliche Maßnahmen vollständig ausgeschlossen werden.

Im geplanten Retentionsraum sind keine Versiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Es wird entsprechend der Vorgaben der Bewertungskommission die künstliche Auffüllung ausgekoffert und mittels Bodenaustausch saniert. Um eine schadstofffreie Versickerung zu gewährleisten, wird der anstehende Boden in Bereichen, in denen aus der Vorerkundung Belastungen bekannt sind, auf der gesamten Sickerstrecke gemäß BBodSchV untersucht. Der anstehende Boden wird ausgetauscht, sofern die Prüfwerte BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser am Ort der Probenahme nicht eingehalten werden können. Die Modellierung der Retentionsfläche erfolgt mit geeigneten Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält und bezüglich der Bodenart für eine Versickerung geeignet ist. Damit soll sichergestellt werden, dass Versickerung von Niederschlagswasser in Grundwasser nur durch unbelastetes Bodenmaterial erfolgt und somit keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser besteht. Die Untersuchungsergebnisse der jeweiligen Bodenproben werden mit den Fachbehörden abgestimmt.

#### Baubegleitendes Grundwassermonitoring

Im Zuge des 5-jährigen Grundwassermonitorings 2015 bis 2019 [16] wurden die relevanten Schadstoffe gemessen und die abströmenden Schadstofffrachten berechnet. Dabei wurden Hoch- und Niedrigwasserstände erfasst, welche für die Baumaßnahme zur Festlegung der Bemessungswasserstände Verwendung finden.

In der Bewertungssitzung am 02.09.2020 wurde eine Fortführung der fachtechnischen Kontrolle beschlossen und nachfolgend aufgeführte Vorgehensweise festgelegt: Während der Bauzeitphase ist eine Kontrolle des Grundwasserabstroms vorgesehen. Neben dem halbjährlichen Monitoring-Untersuchungsumfang (Arsen und Ammonium) sind in der Bauzeitphase zusätzlich die Schadstoffparameter MKW, PAK, sowie alle Schwermetalle inklusive Chromat im Grundwasser zu bestimmen.

Es ist geplant, die Kontrolle des Grundwassers vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu beginnen, anschließend vier Wochen nach Beginn der Baumaßnahmen und dem Baufortschritt angepasst weiterzuführen (Mindestintervall monatliche Beprobung). Eine Abstromsicherung ist zu ergreifen, wenn die maximal zulässige Schadstofffracht (E-Max.) dreimal hintereinander überschritten wird.

Das Monitoring wird bis zum Abschluss der Tiefbaumaßnahmen fortgeführt.

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.

Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen. Sie werden auf Grund anderer Rechtsgrundlagen übernommen. Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt für den konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren.

## **5. Natur- und Umweltschutz**

### **5.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gem. § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind im beigegeführten Umweltbericht in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wird, dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung

berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

## 5.2 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Hierzu erfolgten im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanverfahren bereits entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen auf dem Areal.

Die mit Ruderalvegetation bestandene Fläche bietet ein Habitatpotenzial für die Arten der Zauneidechse, Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit dieser planungsrelevanten Arten konnte bereits im Jahr 2016/2017 nicht nachgewiesen werden (vgl. Bericht saP vom 03.01.2017).

Bei weiterem Fortbestehen des Ruderalzustands ist jedoch eine Besiedelung der Fläche sehr wahrscheinlich, daher wurde ein Reptilien-/ Amphibienzaun um das Plangebiet errichtet, um Einwanderungen zu verhindern. Aufgrund der Altlastensituation wurde zudem auf der gesamten Fläche zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem ehemaligen „Picks Raus“ eine Folienabdeckung notwendig, um eine Niederschlagsversickerung zu verhindern. Diese Abdeckung sorgt indirekt dafür, dass keine weitere Vegetation aufkommt und somit neue Habitate schafft.

Innerhalb des nunmehr langjährigen Planungsprozesses auf der Oberen Walke wurden hierbei auch immer wieder etwaige Zaunschäden zeitweise repariert, um ein mögliches Einsiedeln von Zauneidechsen und Wechselkröten zu unterbinden. Vor diesen Maßnahmendurchführungen erfolgten in Abstimmung mit dem LRA jeweilige Kontrollbegehungen des Gebiets auf Veränderungen des Vegetationszustands bzw. der Quartiereignung der planungsrelevanten Arten. Ein Nachweis der planungsrelevanten Arten, insbesondere von Zauneidechsen, gelang hierbei auch in den Jahren 2017, 2018 nicht.

Im Jahr 2019 wurde der Zaun erneut aufgrund von Beschädigungen und Überwucherungen erneuert. Ebenso wurde dem LRA die Sichtung einer Zauneidechse durch einen Bürger mitgeteilt. Aufgrund dieses Tatbestandes erfolgten erneute artenschutzrechtliche Begehungen und Untersuchungen von Juni bis September 2020.

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 LRA abgestimmt. Ein Nachweis der planungsrelevanten Arten, insbesondere von Zauneidechsen, gelang auch 2020 nicht.

Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung zum Artenschutz wurden bei einem gemeinsamen Termin per Videokonferenz am 19.11.2020 mit dem LRA, dem Fachplaner, Vertretern des NABU/ BUND, der Stadt und dem Eigentümer erörtert. Das Plangebiet wurde bezüglich des Artenschutzes nunmehr hinreichend untersucht.

Ein Vorkommen der Zauneidechse, Wechselkröte, des Nachtkerzenschwärmers und des Großen Feuerfalters konnte nicht nachgewiesen werden.

Im Plangebiet wurden 3 Fledermausarten nachgewiesen. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und darüber hinaus national streng geschützt. Auf dem Gelände wurden im Rahmen der Detektorbegehung einige jagende Zwergfledermäuse beobachtet. Den Bereich der Murr nutzt auch die Wasserfledermaus regelmäßig und intensiv zur Jagd. Die Breitflügelfledermaus war nur in wenigen Nächten im Transferflug vertreten.

Die Gebäudebegehung 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. Da hier mit der Wasserfledermaus auch eine lichtempfindliche Art regelmäßig vorkommt, ist darauf zu achten, dass eine

Beleuchtung der Murr vermieden wird.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum November bis Mitte März) sowie der Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Im Plangebiet und den angrenzenden Kontaktlebensräumen wurden insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden 9 Arten als Brutvögel eingestuft, 4 Arten nutzten den Untersuchungsraum zur Nahrungssuche oder überflogen das Plangebiet. Bei allen Vogelarten handelte es sich um häufige, weit verbreitete Vogelarten.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Abriss von Gebäuden, Gehölzrodung) außerhalb der Vogelbrutzeit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

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

Die Ergebnisse (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) sind in den Bebauungsplan-Entwurf sowie den Umweltbericht eingeflossen.

### 5.3 Immissionschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich von Straßenverkehrslärm (Gartenstraße) sowie von Gewerbelärm (Lebensmittelverbrauchermarkt, Gastronomie, gewerbliche Betriebe). Vom bestehenden südlich gelegenen Sportplatz sind keine Konflikte zu erwarten. Die Nutzbarkeit der Sportanlage wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Das Baugebiet ist damit durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Soundplan, Backnang, erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht (Nr. 20 GS 048-2) mit Stand vom 17.02.2021 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm sowie Gewerbelärm fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Begründung Ziff. 10.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

## 6. Lokalklimatische Belange

Zum Bebauungsplanverfahren wurden im Hinblick auf geplante Neubebauungen in der „Oberen Walke“ zwischen der Gartenstraße und dem Fließgewässer Murr die Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse in Form von Windfeldberechnungen und der Besonnung untersucht. Als Referenz wurden die Verhältnisse der früheren gewerblichen Nutzungen betrachtet (Jahr 2008), die Großteils schon rückgebaut sind bzw. Brachland vorliegt.

Mittels Windfeldberechnungen wurden die bodennahen Durchlüftungsverhältnisse sowie die Belüftungsverhältnisse bei abendlichen Hangabwinden und nächtlichen Kaltluftabflüssen im Referenzfall (frühere gewerbliche Nutzungen) und Planfall (Neubebauung) flächenhaft aufgezeigt.

Im Plangebiet sowie in dessen Nahbereich ergeben sich aufgrund der Planung Änderungen in den bodennahen Durchlüftungsverhältnissen. Die Änderungen beschränken sich auf den Nahbereich des Plangebietes und betreffen die Gebäude entlang der Gartenstraße, Walksteige und In der Taus. Im westlichen Bereich der Gartenstraße werden aufgrund der Entfernung der großflächigen alten Industrieanlagen und der im Vergleich dazu gelockerten Planbebauung bessere Durchlüftungen im Planfall 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 die weiter weg liegenden Siedlungsbereiche, d. h. ab ca. 100 m Abstand, ergeben sich keine

relevanten Änderungen in den bodennahen Durchlüftungsverhältnissen im Planfall gegenüber dem Referenzfall. Insgesamt werden für das Plangebiet die ortsüblichen Windgeschwindigkeiten und damit Durchlüftungsverhältnisse wie in den Siedlungsbereichen nördlich der Gartenstraße berechnet.

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 Murratal 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 Murrals, ergeben sich Einschränkungen aufgrund der geplanten Bebauung.

Im Rahmen des Gutachtens wurden für die geplanten Baukörper die Auswirkungen auf die möglichen Besonnungsverhältnisse an bestehenden Wohnnutzungen und auch an geplanten Wohnungen berechnet. Hierbei wurden wiederum als Referenz die Verhältnisse der früheren gewerblichen Nutzungen in Bezug zu den geplanten betrachtet. Im Ergebnis kommt es zu keiner Verschlechterung bezogen vom Referenzfall zum Planfall.

## **7. Belange des Hochwasserschutzes**

Die Attraktivität des neuen 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.

Der Geltungsbereich wird rechtlich in großen Bereichen zunächst als HQ100-Gebiet/Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (Hochwassergefahrenkarte von 2010) eingestuft: dies sind alle Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden. Das Plangebiet befindet sich somit in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100-Gebiet). Den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist dabei Rechnung zu tragen.

Daraus ergeben sich für die Planung wesentliche Ziele: Zum einen darf sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und darüber hinaus im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben, zum anderen muss das Plangebiet vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird, d.h. kein Retentionsraumverlust entsteht.

Im Rahmen der Planung wurden daher die Auswirkungen eines 100-jährlichen Hochwassers auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart berechnet. In einer hydrologischen Bilanzierung wurden die Rückhaltevolumina im Bestand sowie gemäß der neuen Planungen im Geltungsbereich ermittelt. Vor diesem Hintergrund wurde eine Fläche von etwa 9.500 qm für die Anlage von Retentionsmulden bei der Planung berücksichtigt, um ausreichend Rückhaltevolumen zu schaffen.

Aufgrund der stattgefundenen Abrissmaßnahmen und somit einhergehenden Überformung bzw. Veränderung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht die HQ100-Gebiets-Linie aus der Hochwassergefahrenkarte von 2010 nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. Die HQ100-Linie wurde entsprechend gutachterlich neu ermittelt. Die Modellierung basiert auf der gültigen Hochwassergefahrenkarte 2010 sowie der für das Planungsgebiet im Jahr 2016 durchgeführten Neuberechnung der HQ100-Linie (mit Topografiestand von 2015). Die Überarbeitung der HQ100-Linie erfolgte durch das Büro Winkler und Partner GmbH in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart.

Die Bilanzierung der Rückhaltevolumina zeigt einen Zugewinn von über 1.000 cbm im Rahmen der vorliegenden Neuplanung gegenüber der Bestandssituation. Die zukünftig zu erwartenden Wirkungen der überörtlichen Hochwasserschutzmaßnahmen der Murr (z.B. Rückhaltebecken Openweiler, u.a.) sind dabei nicht in dieser Berechnung eingeflossen.

Nach gutachterlicher Bewertung, Beurteilung und rechtlicher Prüfung kann der erforderliche

Retentionsraumausgleich mit dieser Maßnahme wertgleich erbracht werden. Die geplante Neubebauung liegt außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Murr. Die geplanten Baumaßnahmen stellen somit kein relevantes Abflusshindernis dar.

Mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (EFH-Festlegung über das Mindestmaß zum Hochwasserschutz eines HQ100 hinaus, Freibord von 0,5m) sowie den ermittelten und festgesetzten Retentionsflächen befinden sich die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr in einem HQ100-Gebiet/ Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser wird der Bereich großflächig überflutet, d.h. für das gesamte Plangebiet ist 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 vorzusehen.

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz wurden mit dem Landratsamt abgestimmt. Für die Realisierung, ist für jeden Bauabschnitt eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Abgrabungen für die Schaffung von Retentionsraum mit Schadstoff belastetes Boden- bzw. Auffüllmaterial anfallen wird, welches entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Mit der vorliegenden Planung zu Hochwasserschutzmaßnahmen innerhalb der Oberen Walke kann somit ein bisher brachliegendes Gewerbeareal im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme einer Neubebauung zugeführt und in ein lebendiges und hochwertiges Stadtquartier umgenutzt werden. Mit der Aufwertung einer bisher ungenutzten bzw. mindernutzten Areals werden bereits erschlossene Flächen für eine hochwertige Wohnnutzung wieder nutzbar gemacht. Gleichzeitig entstehen für die Anwohner und Nutzer neue Aufenthalts-, Freizeit und Erholungsräume entlang des Naturraums Murr.

## **8. Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept**

Mit der Entwicklung des neuen Quartiers an der Murr entstehen zusätzliche Verkehre, welche gutachterlich ermittelt und bewertet wurden. In dem erstellten „Mobilitätskonzept für den Bereich Obere Walke in Backnang“ des Ingenieurbüros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/ Stuttgart vom 03.02.2021, wurde der zu erwartende Verkehr des neuen Quartiers ermittelt und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.120 Kfz/ 24h prognostiziert. Die Fahrten verteilen sich über die Gartenstraße auf das weitere Straßennetz. Davon fallen ca. 40 % auf den Quellverkehr (vom Gebiet fahrend) und 60 % auf den Zielverkehr (zum Gebiet fahrend). Ein geringer Anteil (ca. 20%) fährt über die Gartenstraße nach Osten. Die weiteren Fahrten gehen nach Westen (80 %) und verteilen sich über den Kreisverkehr. Der Kreisverkehr Annonaystraße/ Gartenstraße ist im Bestand bereits hoch belastet. Die Verkehrsbelastung der Gartenstraße, die bereits durch die Ansiedlung der Fachmärkte westlich des Geltungsbereiches in den letzten Jahren verstärkt befahren wird, wird mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das neue Quartier im heutigen Ausbauzustand am Knotenpunkt Kreisverkehr Annonaystraße stärker in seiner Leistungsfähigkeit belastet. Die vorher eingestufte Qualitätsstufe D für die Leistungsfähigkeit für den Kreisverkehr würde hierbei zu Spitzenstunden mit den zusätzlichen Verkehren der Oberen Walke in die Qualitätsstufe E rücken.

Das neue Plangebiet ist als autoarmes Quartier geplant und soll auch den künftigen Ansprüchen an den Klimawandel, Ökologie und Nachhaltigkeit gerecht werden. Hier steht auch die Mobilität im Blickfeld. Um die Kfz-Fahrten und gleichzeitig die Anzahl der Stellplätze im neuen Quartier aufgrund der bereits bestehenden erhöhten Verkehrsvorbelastung zu reduzieren und somit einer Verschlechterung der verkehrlichen Bestandssituation entgegenzuwirken, wurde ein auf das Quartier abgestimmtes Mobilitätskonzept erarbeitet. Mit den im Konzept erarbeiteten Maßnahmen bzw. Maßnahmen-Bausteinen kann eine Reduzierung des erhöhten Fahrtenaufkommens und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes erreicht werden. Im Zuge dessen ist gleichzeitig eine Reduzierung der Flächen für den ruhenden Verkehr zugunsten von Frei- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Quartieres möglich, d.h. es kann eine Verringerung der notwendigen Stellplatzanzahl

erreicht werden. Dies wirkt sich positiv auf die inneren sowie äußeren Verkehre aus.

Das Mobilitätskonzept sieht Maßnahmen-Bausteine auf Quartiersebene sowie in enger Abstimmung mit dem kommunalen Mobilitätsmanagement verknüpfend auf Stadtebene vor. Hierbei werden auf gesamtstädtischer Ebene (Masterplan Green City) öffentlich zugängliche Mobilitätsangebote (ÖPNV, Car-/Bike-Sharing, E-Ladeinfrastruktur, Radabstellplätze optional Taxi-Stellplätze) zusammengeführt. Diese sollen kurz- bis mittelfristig an ausgewählten Standorten innerhalb der Stadt angeboten werden. Im Zusammenwirken mit den geplanten Mobilitätsmaßnahmen der Stadt werden im Mobilitätskonzept zur Oberen Walke unterschiedliche Mobilitätskonzept-Bausteine vorgeschlagen, um eine Umverlagerung und dadurch Reduzierung des Kfz-Verkehrs zu erreichen. Die Mobilitätskonzept-Bausteine setzen sich hierbei u.a. aus einer Etablierung eines breiten und differenzierten Sharing-Angebots – Car-Sharing, Bike-Sharing zusammen, im Zusammenspiel einer komfortablen und auch praktikablen Nutzung, um dem potenziellen Nutzer attraktive und ansprechende Angebote zu unterbreiten und somit das Bewusstsein sowie Anreize zur Nutzung der Angebote zu schaffen und zu stärken. Der Katalog der Maßnahmen ist dem Mobilitätskonzept zu entnehmen, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Mit den im Mobilitätskonzept erarbeiteten und angesetzten Maßnahmen (Mobilitätskonzept-Bausteine) kann eine Verringerung der notwendigen Stellplatzanzahl um bis zu 17 % erreicht werden. Diese 17% setzen sich zum einen aus dem Ansatz der Annahme zusammen, dass eine Verlagerung von Kfz-Wegen auf Wege mit dem Umweltverbund (Fuß, Rad, ÖPNV) von 10 % erfolgen kann, unter der Voraussetzung, dass für 10 % der bisherigen Kfz-Nutzer für alle Wegezwecke ein umfassendes Angebot an Mobilitätsmöglichkeiten (Maßnahmen-Bausteine aus dem Mobilitätskonzept) besteht. Des Weiteren setzen sich diese 17% aus dem Ansatz der Annahme aus dem Mobilitätskonzept zusammen, dass durch Car-Sharing Angebote 10% weniger private Pkw genutzt werden. Unter der Voraussetzung, dass für 10% der bisherigen Nutzer privater Pkw ein Angebot an ausreichend Sharing-Fahrzeugen zur Verfügung steht. Dabei ersetzt ein Sharing-Fahrzeug drei private Pkw, welches hierbei im Quartier zu einer Einsparung von ca. 7 % führen würde. Aus der Kombination der Mobilitätsansätze ergeben sich somit Einsparungspotenziale von bis zu 17%. Da die Umsetzung bestimmter Maßnahmen-Bausteine des Mobilitätskonzeptes z.B. der Ausbau des ÖPNV-Angebotes, längere Zeithorizonte auf Stadtebene in Anspruch nehmen, andere Maßnahmen jedoch kurzfristig realisierbar sind, wurde in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ein niedrigerer Ansatz („Vorsorgeansatz“) zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Quartier angesetzt.

Vom Backnanger Stellplatzschlüssel kann daher mit 12% Reduzierung abgewichen werden. Diese 12% sind mit vertraglich geregelten Maßnahmen abgestimmt

Es wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

## **9. Städtebauliches Gesamtkonzept**

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten des Eigentümers und der Verwaltung der Stadt Backnang in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Flächen in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung dargestellt, bewertet und dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die Umgebungslage harmonisch ein und entwickelt sich aus seiner Höhenabstufung und Lage zur Murr aus der angrenzenden Bebauung.

Dem Leitgedanken der Murr-Orientierung folgend gliedert sich das Quartier in drei bebaute Bereiche. Die drei bebaubaren Felder werden durch Grünbereiche untergliedert, die eine Durchgängigkeit zur Murr in Nord-Süd Richtung gewährleisten.

Mit der Ausformulierung unterschiedlicher Raumkanten reagiert eine differenzierte Gestaltung auf die angrenzenden Lagen. Eher geschlossene und somit raumbildende Geschossbauten sind an der Gartenstraße vorgesehen und übernehmen dort auch abschirmende und schützende Wirkung. Nach Süden öffnen sich die Baustrukturen zur Murr und lassen von vielen Gebietslagen eine Teilhabe am

hochwertigen Landschaftsraum zu. Landschaftsbezüge werden in die urbanen Strukturen eingebunden. Eine vielfältige Durchwegung des Quartiers gewährleistet die Einbindung in das Umfeld. Die Nord-Süd gerichteten Grünräume einerseits und der West-Ost verlaufende Boulevard erzeugen unterschiedliche städtische Atmosphären. Unterschiedliche Bautypologien und ein markanter Hochpunkt markieren städtebauliche Schlüsselpositionen.

Im Westen entlang der Gartenstraße ist eine Hofbebauung für Sonderwohnformen (Pflege, betreutes Wohnen) mit fünf Geschossen vorgesehen. Das zweite Baufeld von Westen bildet mit seiner Zeilenstruktur (5 –geschossig) voraussichtlich einen Bereich mit Ergänzungsnutzungen zum Wohnen ab, Büros und Dienstleistungsangebote gewährleisten den Charakter des gemischt- genutzten urbanen Stadtquartiers und tragen zur Belebung der Stadträume an dem Boulevard bei.

Zwischen dem Urbanen Gebiet im Westen und dem anschließenden Wohngebiet im Osten spannt sich im Bereich des markanten Hochpunkts (8 –geschossig) ein Quartiersplatz auf. Als zentraler Gelenkpunkt definiert der Hochpunkt die Quartiersmitte mit zentraler Frei- und Spielfläche und leitet in das östliche Wohnquartier mit unterschiedlichen Bautypologien.

Zum Fluss hin löst sich die Bebauung weiter auf. Den südlichen Rand bildet eine offene Punktbebauung mit selbst vielseitiger Orientierung und der Offenheit, Durchblicke zur Murr von den nördlichen Wohnlagen zu erhalten. Mit der Verteilung der unterschiedlichen Bautypologien ergibt sich ein konsequentes Dichtekonzept. Die Bebauung ist durchgehend mit vier Geschossen angelegt. Die Dachgeschosse sind jeweils zur Murr hin abgestuft.

#### Nutzungsmischung

Im westlichen Teilbereich wird entlang der Gartenstraße eine Bebauung für eine Mischnutzung angeboten. Wohnen und Arbeiten sollen im Vordergrund stehen. Auf dem westlichen Baufeld ist eine Sonder(wohn)nutzung in Form von Pflgewohnen möglich. Die urbane Nutzungsmischung wird bis zum zentralen Bereich mit dem Hochpunkt ergänzt. Im Schnitt- und Gelenkpunkt weitet sich der Boulevard zu einem einladenden Stadtplatz auf, der durch die angrenzenden Erdgeschossnutzungen bespielt werden soll. Ein gastronomisches Angebot und sonstige publikumsfördernde und belebende Nutzungen tragen beispielsweise zur Aktivierung des Quartiers bei. Die räumliche Anbindung leitet in die attraktiven Freiräume des Quartiers über.

#### Erschließung und Parkierung MIV

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt in Form von privaten Erschließungsstraßen bzw. -wegen von der nördlich sowie östlich verlaufenden Gartenstraße aus. Aufgrund der guten Anbindung an den Nahverkehr und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen wird das Quartier verkehrsarm angedacht. Somit soll sich die innerquartierliche Erschließung für den MIV nur auf einzelne Stiche von der Gartenstraße aus kommend beschränken. Die Parkierung erfolgt jeweils in Gemeinschaftstiefgaragen. Um die Verkehrsmenge und das Verkehrsaufkommen innerhalb der Quartiere zu reduzieren sowie eine attraktive autofreie Wohn- und Arbeitsumgebung zu schaffen, befinden sich die Einfahrten zu Tiefgaragen nahe an der Gartenstraße, die durch kurze Stiche angegliedert werden.

Entlang der Stiche werden für den Besucherverkehr Parkierungsangebote angeordnet.

An dezentral angeordneten Punkten sollen Sharing-Stellplätze (Car-Sharing, Bike-Sharing) angeboten werden; entsprechende Sharing-Angebote tragen zur Reduzierung der Anzahl einzelner Privat-PKW und erforderlichen Stellplätze bei und fördert die neuen Mobilitätsarten. Hierzu wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

## 10. Entwässerungskonzept

Im Gebiet anfallendes Schmutzwasser wird über Anschlüsse an das öffentliche Kanalsystem abgeleitet.

Auf großen Teilen der Entwicklungsfläche wird durch die erforderliche Abdichtung keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich sein. Der Planung und Realisierung einer kontrollierten und schadlosen Ableitung anfallender Niederschläge kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Sichergestellt wird diese für die jeweiligen Flächenanteile mittels:

Dachflächen: durch extensive Dachbegrünung erfolgt die verzögerte Ableitung von Dachwasser über Regenwasserkanäle mit Ausläufen in die Murr

Verkehrsflächen: Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe gefasst und durch deren Anbindung an die Regenwasserkanäle mit Ausläufen in die Murr abgeleitet

Befestigte und unbefestigte Flächen über Tiefgaragen: Niederschlagswasser wird gefasst und mittels intensiver Begrünung zeitverzögert den Regenwasserkanälen mit Ausläufen in die Murr zugeleitet

Nicht unterbaute unbefestigte Flächen (und sonstige Flächen ohne Anschluss an Regenwasserkanäle): Niederschlagswasser versickert über die mindestens 1,5 m mächtige Erdschicht oberhalb der unterirdischen Abdichtungsschicht. Niederschlagswasser, welches nicht von der Vegetation oder im natürlichen Porenvolumen des Bodenkörpers aufgenommen wird, gelangt durch das Gefälle der Drainageschicht in Richtung Süden und kann dort zeitverzögert in die Retentionsflächen austreten.

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen in die Murr ist nach erfolgter Bewertung auch in ökologischer Hinsicht problemlos möglich. Begünstigt wird dies durch die Planung des Quartiers als verkehrsarmer Bereich und die großflächigen Tiefgaragen. Der Autoverkehr im Quartier wird so deutlich reduziert.

Für Begrünung im Bereich der oberflächlich versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit zur Integration von Pflanztrögen mit kontrollierter Entwässerung.

Die Ausarbeitung erfolgt durch das Planungsbüro Hübner Ingenieure GmbH in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, Fachbereich Oberirdische Gewässer und Abwasser sowie dem Tiefbauamt der Stadt Backnang.

## **11. Planinhalt**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielen als Allgemeines Wohngebiet sowie Urbanes Gebiet festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet WA (WA1-4)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Handwerksbetriebe werden im WA1 und WA3 ausgeschlossen, um zusätzlichen Verkehr und daraus resultierende Lärmstörungen (durch häufigeres Zu- und Abfahren, Be- und Entladen) im Wohngebiet zu vermeiden. Die West-Ost verlaufende Erschließungsachse (Gehrecht und Radfahrrecht gr1fr1) mit den südlich anschließenden Wohnbauten ist als autoarmes Quartier angedacht. Das geplante Erschließungsnetz kann und soll zugunsten einer attraktiven Aufenthaltsqualität, keine zusätzlichen verkehrserzeugenden Nutzungen aufnehmen. Ebenso soll der Wohnnutzung der Vorzug gegeben werden. Handwerksbetriebe können im unmittelbar angrenzenden festgesetzten Urbanen Gebiet ihren Platz finden.

Aus diesem Grund werden auch Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Kirchliche Einrichtungen wenden sich an einen meist großen Personenkreis, welche ihren Einzugsbereich nicht nur aus der unmittelbar näheren Umgebung, sondern aus dem Gesamtstadtgebiet oder gar Umland beziehen. Da jeweilige Gottesdienste zeitgleich eine größere Personenanzahl in das Quartier ziehen können, ist hier mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, bei welchem realistischerweise davon auszugehen ist, dass fast ausschließlich die Anreise mit dem Kfz erfolgen wird. Zur Konfliktvermeidung aus daraus resultierenden zusätzlichen Verkehren und Lärmstörungen wird diese Nutzung ausgeschlossen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive

Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

#### Urbanes Gebiet MU (MU1-4)

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuinanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Der Grundsatz einer Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege wird unterstützt. Die Schaffung einer funktionsgemischten Baugebietsstruktur (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung usw.) stärkt die Chance für eine nachhaltigere Entwicklung von Infrastruktur und Verkehr. Gleichzeitig können hierbei auch die umliegenden Quartiere durch die möglichen gemischten Nutzungen profitieren und somit zur Attraktivität und Belebung des Gesamtquartiers und Umgebung beitragen.

Das Quartier soll der Stadt Backnang als Wohn- und Arbeitsstandort dienen. Beherbergungsbetriebe sind im allgemeinen raumgreifendere Nutzungen, welche weithin zu Tag- und Nachtzeiten Störungen durch erhöhten Zielverkehr sowie Lärmstörungen, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken, hervorrufen können. Aus diesem Grund sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

Zur Steuerung beziehungsweise der Vermeidung einer unerwünschten Einzelhandelsentwicklung im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment mit auf die Fläche begrenzten zentrenrelevanten Randsortimenten. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens kann hier durch die Realisierung untergeordneter kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen das geplante Urbane Gebiet als Wohn- und Arbeitsstandort sowie das Allgemeine Wohngebiet gestärkt und darüber hinaus auch eine ergänzende quartiersbezogene Versorgung sowohl für das neue Quartier als auch für die umliegenden Wohnlagen im Umfeld geschaffen werden. Sie tragen zu einem belebten und funktionierenden Quartier bei. Das Umfeld inklusive Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die vorhandene Versorgungsstruktur sind mittlerweile Qualitätskriterien eines guten Wohn- und Arbeitsplatzstandorts. Ein gewisses gebietsinternes Angebot vermeidet zudem kleinere Besorgungsfahrten und reduziert damit die Verkehrsbelastung.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Kirchliche Einrichtungen wenden sich an einen meist großen Personenkreis, welche ihren Einzugsbereich nicht nur aus der unmittelbar näheren Umgebung, sondern aus dem Gesamtstadtgebiet oder gar Umland beziehen. Da jeweilige Gottesdienste zeitgleich eine größere Personenanzahl in das Quartier ziehen können, ist hier mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, bei welchem realistischere davon auszugehen ist, dass fast ausschließlich die Anreise mit dem Kfz erfolgen wird. Zur Konfliktvermeidung aus daraus resultierenden zusätzlichen Verkehren und Lärmstörungen wird diese Nutzung ausgeschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige innenstadtnahe Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Tankstellen sind daher ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung mit der Wohnnutzung als wichtigem Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten bergen vielfältiges Störpotential, vor allem im Hinblick auf lange Öffnungszeiten und sind mit Wohnnutzung grundsätzlich unverträglich (z.B. Spielhallen). Darüber hinaus sind gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettannahmestellen mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Es wird auf das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Backnang verwiesen.

Im Plangebiet soll konzeptionell der Kundenverkehr entlang der belebten Straßenzüge erfolgen. Aus diesem Grund wird in präsenster Lage straßenseitig Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die inneren Bereiche sollen von Verkehr sowie übermäßigen Kundenverkehr frei gehalten werden, um attraktiven Wohn- und Arbeitsraum mit Rückzugsorten für die Bewohner sowie Arbeitenden im Quartier zu schaffen.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl GRZ

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl differenziert im WA2, WA3 und WA4 mit 0,4 sowie im WA1 mit 0,5 festgesetzt. Die erhöhte Festsetzung der Grundflächenzahl im WA1 als die Obergrenze nach BauNVO mit 0,4 für Allgemeine Wohngebiete vorgibt, resultiert aus den sehr eng gefassten Baugebietsflächen zugunsten der unmittelbar angrenzenden Grün- und Freiflächen. Um eine ausreichende und qualitätvolle Durchgrünung sowie entsprechende Freiräume für Aufenthalt und Erholung der Bewohner im Plangebiet zu sichern, werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept überwiegend private sowie auch öffentlich gewidmete Grünflächen festgesetzt, welche gemäß § 19 Abs.3 BauNVO nicht zur GRZ-Ermittlung herangezogen werden. Mit der Festsetzung von engen Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entgegen. Trotz der Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 sind somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin sichergestellt. Zudem werden Gestaltvorgaben der nicht überbauten Freiflächen sowie eine Dachbegrünung verpflichtend vorgeschrieben.

Im Urbanen Gebiet wird die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Baugebietsfläche differenziert mit 0,7/ 0,6, 0,5 und 0,4 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Urbane Gebiete mit 0,8 zulässt, sichert entsprechend dem städtebaulichen Konzept Freiräume sowie eine Durchgrünung in diesen sensiblen Bereich zum Landschaftsraum der Murr. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen (hin zur Murr und zum Quartiersplatz) und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs.4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Die überbaubaren Flächen sind in ihrer Ausformulierung und Festsetzung im Bebauungsplan sehr eng an das städtebauliche Konzept angelehnt. Der ruhende Verkehr soll fast vollständig unterirdisch untergebracht werden. Der Bau einer Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können, da dadurch die betreffenden Baufelder in größerem Umfang unterbaut werden müssen. Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Grünordnerische Festsetzungen wie die Dachbegrünung wirken positiv auf das Kleinklima des Quartiers. Des weiteren erfolgt die innere Erschließung des Gesamtquartieres ausschließlich über private

Grundstücksflächen (Geh- und Fahrrechte), welche bei der Ermittlung der GRZ mit zu berücksichtigen sind. Zur Sicherstellung einer adäquaten Erschließung des Baugebietes kann daher die GRZ bis zu 0,9 überschritten werden. Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen in ihrem Umfang reglementiert, so dass eine Überschreitung der GRZ mit raumgreifenden Nebenanlagen als Gebäude ausgeschlossen wird.

#### Geschossfläche und Geschossflächenzahl GFZ

Zur Sicherung der Kubatur und Dichte des städtebaulichen Konzeptes wird im Bebauungsplan eine maximale Geschossfläche für die jeweiligen überbaubaren Flächen (Baufenster) festgesetzt.

Aufgrund der schon im Vorhinein relativ eng bemessenen Baugrundstücksflächen zugunsten des Freiraums, lassen sich Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ nicht ausschließen.

Im Urbanen Gebiet wird die zulässige GFZ jedoch mit den nach § 17 BauNVO zulässigen 3,0 nicht überschritten, sondern entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der städtebaulich gewünschten Dichte unterschritten.

Im WA1 und WA3 wird die zulässige GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO geringfügig überschritten. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert ist, liegen für die GFZ im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 vor. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan. Aus der einzigartigen Lage zur Murr sollen entsprechend der Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes quantitative und qualitative Frei- und Grünräume für die Bewohner des Quartiers geschaffen und gesichert werden. Im Zusammenspiel mit dem für die Lage am Fluss notwendigen Hochwasserschutzkonzept sind ebenso entsprechende Retentionsflächen herzustellen, welche im Bebauungsplan als private Grünflächen gesichert werden. Aus den daraus resultierenden, auf die Fläche eng gefassten Baugrundstücken, ergibt sich somit eine erhöhte GFZ. Bezieht man die gesamte Grundstücksfläche (ein Eigentümer) des Quartiers inklusive der festgesetzten Grünflächen in die GFZ-Ermittlung mit ein so liegt die mögliche GFZ für das Gesamtquartier (MU und WA zusammen) bei knapp 1,05. Dies entspricht wiederum einer zulässigen GFZ für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung von engen Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entgegen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind somit nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Grünordnerische Festsetzungen wie die Dachbegrünung wirken positiv auf das Kleinklima des Quartiers.

#### Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die max. Gebäudehöhen sind in m ü.NN festgesetzt. Somit ist gegenüber den Bestandsgebäuden eine verlässliche Höhenentwicklung im Quartier gewährleistet.

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zwischen den einzelnen Baufeldern entlang der Gartenstraße und den inneren Baufeldern zur Murr entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien.

Entlang der Gartenstraße im Urbanen Gebiet, soll als westlicher Quartiersauftakt und zur städtebaulichen Fassung des angrenzenden großen als Parkplatz genutzten Freiraumes, eine bis zu 5-geschossige Bebauung entlang der Gartenstraße entstehen. Daran anschließend sind die Gebäude im Plangebiet großteils mit bis zu 4 Geschossen möglich. Ein städtebaulicher Hochpunkt mit maximal 8 Geschossen formuliert die Quartiersmitte am Platz mit entsprechenden Freiräumen. Nach Osten hin stuft sich die Bebauung hin ab. Hier sind bis zu 3-geschossige Baukörper möglich, sowie im östlichsten

Baufenster als Quartiersabschluss ein 3-geschossiger Baukörper mit reglementieren Dachgeschoss. Die Gebäude entlang der Murr sowie auch zur zentralen inneren Achse (Quartierspromenade) staffeln sich mit einem zur Murr zurück zusetzenden Dachgeschoss zum Frei- und Landschaftsraum hin ab.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie Gebäudehöhe entsprechen dem städtebaulichen Rahmenplan sowie dem Ziel in innenstadtnaher, zentral gut angebundener Lage einen attraktiven Arbeits- und Wohnstandort in verträglicher Höhe und Dichte zu schaffen.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet ergibt sich aus dem Erfordernis des Schutzes der Gebäude gegen eindringendes Hochwasser. Entsprechend der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen ist der Schutz vor einem statistisch auftretenden 100-jährlichem Hochwasser gewährleistet.

Die festgesetzte EFH darf zur freiräumlichen Gestaltung und Einbindung im festgesetzten Rahmen unterschritten werden. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude (Wandhöhen) und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockelbereiche nicht zu stören. Trotz notwendiger, erhöhter Höhenlage der geplanten Gebäude gegenüber der Gartenstraße, fügen sich die neuen Gebäude in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein.

### 11.3 **überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude zu errichten. Die Festsetzung von Baugrenzen gibt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Neubauten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und definiert klar die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen.

Es werden entsprechend § 23 (3) Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.

Aufgrund der sehr eng gefassten Baukörperausweisung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die festgesetzten überbaubaren Flächen spiegeln das städtebauliche Konzept in Bezug zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in seiner räumlichen Ausprägung wieder. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele kann daher auf eine Ausweisung einer Bauweise verzichtet werden.

### 11.4 **Stellplätze und Garagen**

Stellplätze im Quartier sollen überwiegend in Untergeschossen (Tiefgaragen) untergebracht werden, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungs- und arbeitsnahen Freiraum nutzen zu können. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert sowie das Ziel eines autoarmen Quartiers gewährleistet.

Ebenerdige, offene Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen entlang der inneren privaten Erschließungsflächen zulässig. Grund dieser Festsetzung ist neben der Zulässigkeit von ebenerdigen Behindertenstellplätzen und Carsharing-Angeboten auch Kurzzeitparkern für gewerbliche Nutzungen im Quartier oberirdische Stellplätze anzubieten zu können, wobei diese als Zielsetzung einer qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume, ebenfalls vorzugsweise in Untergeschossen untergebracht werden sollten. Da dies nicht immer sinnvoll bzw. praktikabel ist, kann die Herstellung dieser Stellplätze daher oberirdisch erfolgen.

### 11.5 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt. Mit dieser Beschränkung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst

freigehalten. Ziel ist es die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen und privat-öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Verkehrs- und Straßenräume zu erhalten. Es soll vermieden werden, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Notwendige Fahrradabstellanlagen sowie Standorte für Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen. Diese sollten vorzugsweise im Gebäude selbst untergebracht werden. Im Hinblick auf eine adäquate Nutzerfreundlichkeit und ebenerdige Zugänglichkeiten zu diesen Anlagen ist eine konkrete Angabe einer Größenordnung dieser Anlagen nicht praktikabel, daher sind diese Anlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 11.6 **Verkehrsflächen**

Die Gartenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die bereits bestehende Straße wird in ihrer Aufteilung mit beidseitigem Fußweg, Verkehrsgrün und öffentlichen Parkplätzen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die bereits umgestaltete ehemalige Straße Obere Walke wird als Fuß- und Radweg (Murrpromenade) festgesetzt und sichert eine wichtige Wegeverbindung von Ost nach West entlang der Murr.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Durch die Reglementierung der Zufahrtsbreite von möglichen Zufahrten in das Quartier sowie zu Tiefgaragen im Bereich der Gartenstraße soll einem übermäßigen Unterbrechen bzw. Zerstückeln der Vorgartenzonen entgegengewirkt werden. Die Durchgängigkeit und Durchgrünung der Vorzonen/Vorgärten entlang der Gartenstraße soll nicht durch eine Vielzahl an Zufahrten verloren gehen.

Das Verkehrsgrün darf durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden, um eine adäquate Erschließung der Baugrundstücke entlang der Gartenstraße zu ermöglichen.

Im Zuge der Quartiersentwicklung und damit verbundenen Erschließungsplanung werden bereits bestehende, aber nicht mehr benötigte Zufahrten, entsprechend rückgebaut werden. Die Flächen werden entsprechend als Verkehrsbegleitgrün hergestellt werden.

### 11.7 **Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich süd-östlich entlang der Murr ein Pumpwerk mit Trafostation, welche in ihrem Bestand gesichert werden. Des Weiteren wird ein Standort zentral im Plangebiet für eine geplante Trafostation gesichert.

### 11.8 **Grünflächen**

Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen dient vorrangig der städtebaulich-freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes, der Sicherstellung der Erholungsfunktion sowie Retentionsfunktion im Sinne des Hochwasserschutzes.

Im MU4 südlich des Hochpunktes am geplanten Quartiersplatz ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Dieser dient dem Aufenthalt von Kindern und Erwachsenen am zentralen Schnittpunkt zwischen Urbanem Gebiet und Allgemeinem Wohngebiet mit freiräumlicher Ausrichtung zur Murr. Die Fläche an sich bleibt in privater Hand, da diese jedoch eine öffentliche Funktion sowie öffentlichen Charakter innerhalb des Quartiers für die Bewohner sowie auch für Besucher des Quartiers ausüben wird, wird diese als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient Großteils der Sicherung, der aus der Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zur Neubebauung der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro IWP notwendigen Retentionsflächen zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Städtebauliches Ziel ist es hierbei das neue Quartier in seiner Größenausdehnung an den angrenzenden Naturraum der Murr adäquat anzubinden und somit von vorhandenen Erholungs- und Naturraum der Murr über (private) Grünflächen – „grüne Achsen“ in das Quartier zu führen. Die dadurch

entstehenden inneren Freiräume sind zum größten Teil für die Allgemeinheit zu Erholungszwecken zugänglich. Die entstehenden Freiräume der Retentionsflächen sollen nicht nur Hochwasserschutzfunktionen erfüllen, sondern auch im Regelzustand einen Gewinn für die Anwohner darstellen. Als Verbindungselement zwischen dem entstehenden Quartier und der Murrpromenade sollen daher auch durch die Gestaltung der Retentionsflächen Möglichkeiten zu Aufenthalt und Erholung geschaffen werden.

Zusätzlich dienen die Grünflächen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung.

### 11.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Ablagerungskörper (Altlasten) muss zum Schutz des Grundwassers vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt werden. Umfangreiche baugrundtechnische Untersuchungen haben ergeben, dass der Boden durch die frühere Nutzung als Standort einer industriellen Gerberei partiell verunreinigt ist. Die Baugrundstücke müssen mit Ausnahme des Retentionsraums gegen Niederschlagswasser abgedichtet werden, um das Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund zu unterbinden. Die Bereiche, die nicht durch Bebauung (Gebäude und Tiefgaragen) versiegelt werden, also geringversiegelte Wege- und Platzflächen sowie Grünbereiche (mit Ausnahme der Retentionsflächen), werden mit einer Abdichtungsschicht versehen. Hierfür wird das Plangebiet in den im Plan der Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Bereichen angehoben. Durch die Anhebung/ Aufschüttung des Quartiers wird dieses gleichzeitig - mit der Herstellung des Retentionsraumes entsprechend der Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zur Neubebauung der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro IWP aus dem Überschwemmungsbereich des HQ100 gehoben. Die festgesetzten Höhenkoten geben hierbei Maximalangaben an. Über entsprechende Bodenmodellierung (freiraumplanerischen Gestaltung) wird das Gelände jeweils zur Gartenstraße und den angrenzenden Flächen mit Böschungen und Kombinationen aus Böschungen und Stützmauern verzogen, so dass das Baugebiet sich harmonisch in den öffentlichen Straßenraum der Gartenstraße sowie seiner Umgebung einfügt. Die freiraumgestalterischen Maßnahmen werden hierbei durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Flächen für max. Abgrabungen sind entsprechend der Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zur Neubebauung der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro IWP zur Herstellung der notwendigen Retentionsflächen zur Realisierung des Baugebietes festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Abgrabungen sind zur freiraumplanerischen Gestaltung entsprechende Böschungen und Stützmauern zulässig, um eine Angleichung der unterschiedlichen Höhenlagen des Baugebietes sowie der Flächenbereiche zur Murrpromenade hin gestalterisch einzubinden und anzugleichen. Entsprechende Aufschüttungen für Wege aus dem Baugebiet Richtung Murr sind zulässig und an die jeweiligen Höhenlagen der Anschlusspunkte herzustellen. Das notwendige Retentionsvolumen muss dabei sichergestellt sein.

### 11.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Realisierung des Quartiers der Oberen Walke entsteht ein neuer Arbeits- und Wohnstandort in innenstadtnaher und zentraler Lage zum übergeordneten Erholungsraum der Murr. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt vollständig über Privatstraßen (Stiche) sowie private Wege. Um der zentralen Lage zum übergeordneten Erholungsraum der Murr und einer adäquaten Verknüpfung, Anbindung und somit Belebung des neuen Quartiers in präserter Lage Rechnung zu tragen sind entsprechende Geh- und Radfahrrechte (g1) sowie Gehrechte (g2) für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Flächen sollen über ihre Erschließungsfunktion hinaus Aufenthaltsqualität bieten und somit in Erweiterung der Grünflächen im Quartier weitere Spiel-, Frei- und Kommunikationsflächen bieten und ermöglichen.

Da das Quartier als autoarmes Quartier geplant ist, werden entsprechende Fahrrechte (fr1) formuliert, um zusätzlichen Quartiersverkehr der inneren privaten Grundstücksbereiche fern und die Erschließung so gering wie möglich zu halten. Die innere Erschließung dient ausschließlich der Erschließung der dort

angrenzenden Bebauung durch dessen Anlieger, deren Besucher sowie der notwendigen Nutzung durch zuständige Ver- und Entsorger (z.B. Müllabfuhr) und der Stadt Backnang. Direkte Durchfahrten sollen hier nur ausnahmsweise zum Be- und Entladen möglich bzw. zulässig sein.

Die im Plan festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrechte sind in ihrem Umfang großzügig dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind notwendige Geh- und Fahrrechte herzustellen bzw. zu belasten. Die tatsächlich zum Gehen und Fahren benötigten Bereiche werden im Zuge der freiräumlichen Ausführungsplanung und städtebaulichen Gestaltung konkret in ihrer Breite festgelegt.

Die erforderlichen Dienstbarkeiten werden im Zuge des Verfahrens bestellt sowie die entsprechende Gestaltung und Ausformulierung der inneren Erschließungsräume in einem Erschließungsvertrag gesondert festgehalten und verbindlich festgelegt.

Zur Sicherung des bestehenden Mischwasserkanals sowie einer Gasleitung im Osten des Geltungsbereiches ist ein Leitungsrecht l<sub>r1</sub> zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### 11.11 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich von Straßenverkehrslärm (Gartenstraße) sowie von Gewerbelärm (Lebensmittelverbrauchermarkt, Gastronomie, gewerbliche Betriebe). Das Baugebiet ist damit durch Verkehr- und Gewerbelärm vorbelastet. Es sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig.

#### Verkehrslärm

Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Gartenstraße führen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). An der vordersten Baugrenze zur Gartenstraße werden bis zu 68 dB(A) am Tage und bis zu 59 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV lassen somit in Teilbereichen des Bebauungsplangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aktive Maßnahmen sind passiven Maßnahmen bei der Lärmbewältigung vorzuziehen. Jedoch kommen im vorliegenden Fall aktive Maßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden aus städtebaulichen Gründen in einer innerstädtischen Lage nicht in Frage. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten gibt es nur wenige Möglichkeiten für aktiven Schallschutz. Eine Verringerung der Geräuschenstehung der Straße, die sich z.B. durch Reduktion der Verkehrsmenge, Reduktion der Fahrgeschwindigkeit oder durch einen lärmarmen Asphalt erreichen lassen, sind auf der gerade frisch sanierten Gartenstraße kaum umsetzbar. Der Schallschutz muss daher über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Dies umfasst zum einen 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. Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan über maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [8] festgesetzt (Anlage 2). Alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109, die keine natürliche Belüftungsmöglichkeit haben oder deren Lüftungsmöglichkeiten gemäß der in den Anlagen 3 gekennzeichneten Fassaden einen Gesamtpegel von 45 dB(A) und mehr aufweisen, sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen auszustatten.

Die Lärmpegelbereiche (Anlage 2) sind hierbei flächig (freie Schallausbreitung) festgesetzt mit der Option, im späteren Genehmigungsverfahren einzelner Gebäude durch einen Nachweis im Einzelfall anhand der tatsächlichen Gebäudeplanung (und Abschirmung durch bereits errichtete andere Gebäude) ersetzen zu dürfen. Auf diese Weise lässt sich eine Überdimensionierung der Bauteile verhindern.

Mit den Festsetzungen werden die jeweiligen Orientierungswerte der entsprechenden Baugebietsausweisung eingehalten.

#### Gewerbelärm

Bezüglich der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet bestehen relevante Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet im westlichen Bereich (Lebensmittelmarkt) und im östlichen Bereich (Gaststätte

sowie gewerbliche Nutzungen und Betriebe entlang der Gartenstraße). Aufgrund der Überschreitungen der Anforderungen durch Gewerbelärm sind somit Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm durch gewerblich erzeugte Geräusche macht für einige Fassaden an den Baufeldern im MU3 und WA4 besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die genauen Fassaden bzw. Fassadenabschnitte sind in der entsprechenden Anlage (Anlage 4) markiert. Hierbei dürfen im WA 4 schutzwürdige Räume i.S. von A.1.3 Anhang zur TA-Lärm an den in Anlage 4 zum Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden keine offenbaren Fenster oder Türen haben. Zulässig sind offenbare Fenster mit vorgehängter Prallscheibe, soweit diese Prallscheibe mehr als 0,60 cm vor dem Fenster angebracht ist. Nicht-schutzwürdige Räume dürfen ohne Einschränkungen in diesen Bereichen vorgesehen werden.

Gutachterliche Anmerkung: Für das Baugebiet MU1 ist die Realisierung eines Altenwohn- und Pflegeheims geplant. An dieser Stelle sind die größten Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten und gleichzeitig liegt durch die geplante Ausführung als Pflegeheim ein besonders hoher Schutzanspruch vor. Die Folge ist, dass in weiten Bereichen der Fassade nur nicht-offenbare Fenster in Verbindung mit einer mechanischen Belüftung der Innenräume möglich sein werden. Denkbare Lösungsansätze wären z.B. eine optimierte Grundrissanordnung in Verbindung mit verglasten Balkonen. Anzumerken ist, dass der besonders hohe Schutzanspruch nur bei tatsächlichen „Pflegeeinrichtungen“ vorliegt. Normales Seniorenwohnen (auch mit Betreuung) kann diese besondere Schutzwürdigkeit für sich nicht in Anspruch nehmen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit den aufgezeigten Lärmschutzmaßnahmen gewahrt.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Soundplan, Backnang verwiesen. Das Gutachten liegt als Bericht (Nr. 20 GS 048-2) mit Stand vom 17.02.2021 vor.

### 11.12 **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier.

Die festgesetzten Einzel-Pflanzgebote und flächigen Pflanzgeboten entsprechen den grünordnerischen Maßnahmen des Grünordnungsplans, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Die Einzelpflanzgebote im öffentlichen Straßenraum dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Verkehrsflächen.

Der Ablagerungskörper muss zum Schutz des Grundwassers vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt werden. Neue Grundwasserwegigkeiten müssen vermieden werden. Dies muss bei der Neupflanzung von Gehölzen und Bäumen beachtet werden. Auf dem gesamten Gelände ist auf Grund der Altlastensituation auf die Pflanzung tiefwurzelnder Bau- oder Gehölzarten zu verzichten, um neue Grundwasserwegigkeiten zu verhindern.

Die Begrünung von Dachflächen ist ein weiterer wichtiger Baustein im Ausgleichskonzept. Die Maßnahme schafft Ersatzstandorte für den Eingriff in die verschiedenen Biotoptypen, trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Auf großen Teilen der Entwicklungsfläche wird durch die erforderliche Abdichtung keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich sein. Der Planung und Realisierung einer kontrollierten und schadlosen Ableitung anfallender Niederschläge kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Durch die extensive Dachbegrünung erfolgt die verzögerte Ableitung von Dachwasser über Regenwasserkanäle mit Ausläufen in die Murr. Sie somit wichtiger Bestandteil des Entwässerungskonzeptes. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass

es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

Damit die Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden, oberirdisch angemessen gestaltet und genutzt werden können, ist eine gewisse Mindest-Bodenüberdeckung notwendig. Diese kann in den Bereichen der inneren privaten Erschließung aufgrund notwendig werdender Anforderungen an den Straßen- bzw. Tiefbau geringer ausfallen.

Die Pflanzbindung dient dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG).

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Äußere Gestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes sowie umweltschützenden Belangen.

#### Dachgestaltung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als begrünte Flachdächer zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die umfangreichen Eingriffe in Natur und Landschaft begrünt werden können.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen.

Mit Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten oder die Aussicht einschränken.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

#### Rücksprünge in obersten Geschossen

Die Festsetzung des Rücksprunges von Dachgeschossen an den gekennzeichneten Gebäuden dient vor allem der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Höhenstaffelung innerhalb des Quartiers zum Landschaftsraum der Murr hin. Dabei ist das Dachgeschoss erkennbar an mindestens einer Seite und um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (bzw. dem Hausgrund) abzusetzen. Ziel ist das hier zulässige Dachgeschoss in seiner Masse auf dem Dach zu „bündeln“, zu verorten und durch den mindestens festgesetzten Rücksprung erkennbar abzusetzen. Die Geste des Rücksprunges bzw. der Staffelung des Dachgeschosses gliedert den Baukörper und sichert, dass Hauptbaukörper und Dachgeschoss gestalterisch ablesbar sind.

### **12.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke gestellt.

Die Forderung nach einer wasserdurchlässigen Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen können ausnahmsweise mit nicht-wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, da es sich teilweise um private Erschließungsstraßen handelt, welche aufgrund ihrer Funktion entsprechend befestigt

hergestellt werden müssen.

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind neben der Gestaltung der Vorgartenzonen durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Quartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Kies- bzw. Schottergärten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind Einfriedungen nur in Form von Hecken sowie Hecken mit eingebundenen Draht- oder Holzzäunen zulässig.

Der Ausschluss von Einfriedungen entlang der Gartenstraße soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Jedoch sind entlang der Gartenstraße zur gestalterischen Einbindung und Geländemodellierung Stützmauern bis max. 80 cm zulässig. Dies ermöglicht ebenfalls ein gestalterisches Absetzen der Gebäude bzw. der Außenraumflächen gegenüber der stark befahrenen Gartenstraße.

### 12.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen.

Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### 12.4 **Stellplatznachweis**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO gestaffelt nach ihrer Größe auf bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht (Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche gleich 1 Stellplatz, Wohnungen 80 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche gleich 1,5 Stellplätze, Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche gleich 2 Stellplätze). Dies entspricht dem „üblichen“ Backnanger Stellplatzschlüssel.

Aus Sicht der Stadt ist im Allgemeinen in neuen Baugebieten eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da in den meisten Planungsgebieten in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb der Erschließungsflächen zur Verfügung stehen und diese den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen. Der ruhende Verkehr ist daher generell außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden. Abweichend von diesem generellen städtischen Stellplatzschlüssel wird im Baugebiet Obere Walke ein festgesetzter erhöhter Stellplatzschlüssel abzüglich jeweils 12 % festgesetzt. Diese festgesetzte Reduzierung resultiert aus dem für das Quartier erarbeiteten Mobilitätskonzept mit entsprechend formulierten Maßnahmen und Maßnahmen-Bausteinen, welche sowohl auf Quartierebene, als auch auf Stadtebene zum Tragen kommen. Die entsprechenden Mobilität-Bausteine zur Sicherung der gewünschten Verkehrsreduzierung sind vertraglich über einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Backnang und dem Grundstückseigentümer geregelt und sichergestellt.

Mit den im Konzept erarbeiteten Maßnahmen kann eine Verringerung der notwendigen Stellplatzanzahl um 12 % erreicht werden. Dies wirkt sich positiv auf die inneren sowie äußeren Verkehre aus. Es kann eine Reduzierung des erhöhten Fahrtenaufkommens und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes erreicht werden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr zugunsten von Frei- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Quartieres reduzieren.

Weitere Ausführungen siehe Ziff. 8 Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept.

### **13. Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Siehe Anlagendokument: „Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“ als gesonderten Teil der Begründung.

Gefertigt: Backnang 01.07.2020/01.03.2021/06.09.2021

Stadtplanungsamt

Gez. Großmann