



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 169/20/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	12.11.2020	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	03.12.2020	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Benzwasen, Kusterfeld“, Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Flst. Nr. 2419/3, Bonhoefferstraße und Karl-Krische-Straße“, Planbereich 07.03/18 in Backnang

- Grundsatzbeschluss über die geänderte städtebauliche Konzeption sowie Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption des Büros Wick + Partner vom Oktober 2020 grundsätzlich zuzustimmen.
2. Den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Benzwasen, Kusterfeld“, Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Flst. Nr. 2419/3, Bonhoefferstraße und Karl-Krische-Straße“, Planbereich 07.03/18 in Backnang nach Maßgabe des Lageplans und Textteils des Stadtplanungsamts vom 29.10.2020 sowie der Begründung vom 29.10.2020 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

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

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
30.10.2020 Datum/Unterschrift	II Kurzzeichen Datum	10	III 61

3. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bei einer Bürgerinformationsveranstaltung dargelegt werden und dort auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

Begründung:

1. Ausgangslage und Anlass der Planung

Im Zuge der Nutzungsänderung auf dem ehemaligen Krankenhausareal hat der Landkreis im Jahre 2011 die Parkierungsanlage an der Karl-Krische-Straße an sein Beteiligungsunternehmen RMG, Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG übergeben. Das Objekt war 1988 in Betrieb genommen worden und bietet auf drei Geschossen/sechs Ebenen insgesamt 292 Stellplätze. Bauordnungsrechtlich sind rund 90 Stellplätze dem benachbarten Gesundheitszentrum zugeordnet; rund 200 Stellplätze sind baurechtlich „frei verfügbar“. Die beiden unteren Ebenen (ca. 110 Plätze) sind mangels Nachfrage seit längerer Zeit für den Verkehr gesperrt.

Aufgrund der jahrelangen Beanspruchung steht zeitnah eine Generalsanierung der Parkierungsanlage an. Im Bereich der beiden oberen Freidecks und der Rampen muss der Oberflächenbelag vollständig abgetragen werden, um die darunterliegenden Schäden zu beseitigen. Im Zuge der Sanierung soll auch die heutige Verkehrsführung vereinfacht und der Ein- und Ausfahrtsbereich entlastet werden.

Ergänzend haben die RMG sowie deren Kommanditistin Kreisbaugesellschaft vorgeschlagen, eine Überdeckung der Parkierungsanlage samt einer Überbauung zu prüfen. Hintergrund für diese Überlegung ist:

1. die statische Möglichkeit, die bestehende Parkierungsanlage im Zuge der Generalsanierung für eine Überbauung zu ertüchtigen; eine Überbauung wäre somit unter Verzicht auf die Versiegelung zusätzlicher Bodenflächen möglich, da das Grundstück der Parkierungsanlage (ca. 3.000 m²) ohnehin vollflächig überbaut ist.
2. der Wunsch, die bestehende Parkierungsanlage mit voraussichtlich zwei zusätzlichen „Erschließungskernen“ (Aufzugsanlagen, ggf. ergänzt durch Treppenhäuser) auch für gehbehinderte Menschen barrierefrei zugänglich zu machen. Die Investitions- und Betriebskosten von Aufzügen sind wirtschaftlich nur im Wege einer Doppelnutzung mit der darüber geplanten Bebauung umsetzbar.
3. der offenkundige Bedarf an dauerhaft preisgünstigen Mietwohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte sowie der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Mietflächen zur Arrondierung des Gesundheitszentrums;
4. die günstige Lage des Bonhoeffer-Areals im Stadtgebiet, insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Erreichbarkeit und die Nah- bzw. Gesundheitsversorgung.

Im Jahr 2018 haben sich die Stadt und die Kreisbaugesellschaft als Bauherrin gemeinsam darauf verständigt, die durchgängig hohe städtebauliche Qualität des Bonhoeffer-Areals auch für eine etwaige Überbauung der Parkierungsanlage sicherzustellen. Die Erarbeitung eines zukunftsweisenden städtebaulichen Entwurfs wurde deshalb in die Hände desselben bewährten Planungsbüros gelegt, welches auch den Rahmenplan des Bonhoeffer-Areals verantwortet. Die Planungen aus 2018 wurden aufgrund politisch zu entscheidender Mehrfinanzierungen im Zusammenhang mit der Sanierung der Anlage, sowie langfristige Sicherstellung der Finanzierbarkeit des geförderten sozialen Wohnungsbaus zurückgestellt.

Auf Signal der Kreisbau wurden die Planungen im Sommer 2020 wiederaufgenommen. Im Unterschied zu 2018 wurde nun zusätzlich ein Generalübernehmer mit der Bauaufgabe betraut, der neben der Kostenverlässlichkeit wertigere architektonische Qualität über die Expertise im seriellen Holzbau mitbringt.

2. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der mit der Stadtverwaltung und der Kreisbaugesellschaft abgestimmte Entwurf des Büros Wick + Partner aus Stuttgart zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Überbauung des Parkhauses mit einer urbanen Bebauungsstruktur vor. Die Dichte und die städtebauliche Struktur leiten sich aus dem angrenzenden Bonhoeffer-Areal ab.

Die Wohnbebauung auf dem Dach des Parkhauses soll mit industriell vorgefertigten Bausteinen hergestellt werden. Der Vorteil des seriellen Bauens liegt in der schnellen und einfachen Schaffung von Wohnraum, der kostengünstig angeboten werden kann. Bei dem Wohnungsgemeinde handelt es sich um Wohnungen, welche zwischen einem und vier Zimmern besitzen. Der Entwurf sieht bis zu 53 Wohneinheiten vor. In der Weiterentwicklung der bisherigen Konzeption sind auch Mehrzimmerwohnungen (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen) möglich.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ist eine durchgängig dreigeschossige Bauweise, beginnend ab der Oberkante der überdeckelten Parkierungsanlage, vorgesehen. Die Anordnung der Wohnmodule erfolgt dabei in L-Struktur, um eine geschlossene Bebauung an den Straßenkanten zu erreichen sowie im Inneren über zwei introvertierte Platzsituation Begegnungsräume für Bewohner und einen Quartierscharakter zu schaffen. Über die Baustruktur wird ebenfalls genügend Abstand und Privatheit zur östlich angrenzenden Pflegeeinrichtung erzielt. Die neue Quartiers- und Platzsituation trägt dabei zu einer Qualitätsverbesserung der Aussichtssituation der angrenzenden Einrichtung bei.

Wesentlicher Teil der städtebaulichen Konzeption ist eine gestalterische Verkleidung der Parkierungsebene, welche als vorgehängte Fassade sowie dem Spiel mit stehenden Formaten eine gestalterische Einheit mit den aufgehenden Gebäudefassaden bildet.

Der Blick von der östlich liegenden Pflegeeinrichtung wäre künftig kein Blick mehr auf eine monotone Parkplatzfläche, sondern der Blick auf grün angelegte Innenhöfe mit Baumpflanzungen.

Über eine barrierefreie Rampenanlage ist die Neubebauung direkt vom Quartiersplatz des Bonhoeffer-Areals fußläufig zu erreichen.

3. Ziel und Inhalt der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Parkhauses sowie die städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet.

4. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, nachdem es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

In diesem Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Nach der Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens ist vorgesehen, im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung über die aktuelle Planung zu informieren.

Sobald die Planungen weiter ausgearbeitet sind, soll der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen und die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

Anlagen:

Lageplan

Textteil

Begründung

Städtebaulicher Entwurf (Wick + Partner)

Lärmschutzgutachten

Artenschutzrechtliche Vorprüfung