BACKNANG BK

	Stadt Backnang **Sitzungsvorlage**	**Nr. 111/18/GR**

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	12.07.2018	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.07.2018	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Benzwasen, Kusterfeld", Neufestsetzung im Bereich des "Parkhauses Gesundheitszentrum (Flst. Nrn. 2419/2 und 2419/9)", Planbereich 07.03/18 in Backnang
- Grundsatzbeschluss über die städtebauliche Konzeption sowie Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption des Büros Wick + Partner vom 19.06.2018 grundsätzlich zuzustimmen.

2. Den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Benzwasen, Kusterfeld", Neufestsetzung im Bereich des „Parkhauses Gesundheitszentrum (Flst. Nrn. 2419/2 und 2419/9)", Planbereich 07.03/18 in Backnang nach Maßgabe des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 27.06.2018 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

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.

Haushaltsrechtliche Deckung	**HHSt.:**	
Haushaltsansatz:	EUR	EUR
Haushaltsrest:	EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:	EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:	EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):	EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:	EUR	EUR

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**					
26.06.2018 Datum/Unterschrift	I Kurzzeichen Datum	II	III	10	61	

Begründung:

1. Ausgangslage

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 100 Stellplätze dem benachbarten Gesundheitszentrum zugeordnet; rund 190 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 Überdeckelung 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.

Die Überlegungen für eine Überbauung wurden erstmals in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.11.2017 vorgestellt. Von den Mitgliedern des Gemeinderates wurde dabei u. a. kritisch hinterfragt, ob die Kapazitäten der Parkierungsanlage auch im Hinblick auf eine etwaige Überbauung ausreichend wären. Ferner wurde um Prüfung gebeten, ob und inwieweit eine Nachverdichtung den Verkehrsfluss in der Karl-Krische-Straße beeinträchtigen würde. Stadt und RMG haben ein Ingenieurbüro mit der vertieften Untersuchung dieser Angelegenheiten beauftragt. Die Ergebnisse wurden in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 17.05.2018 ausführlich vorgestellt und diskutiert.

Der im November 2017 zunächst vorgestellte Entwurf einer Überbauung wies bei näherer Prüfung handfeste Nachteile auf und wurde deshalb nicht weiterverfolgt. Die Stadt und die Kreisbaugesellschaft als Bauherrin haben sich 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.

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 (ehemaliges Krankenhaus) ab.
An der Ecke Weissacher Straße/Karl-Krische-Straße soll ein gewerblicher Bau als Ergänzung zum bestehenden Gesundheitszentrum entstehen. Die restliche Fläche des Parkhauses soll mit Wohngebäuden überbaut werden.
Die Wohnbebauung soll mit industriell vorgefertigten Modulen hergestellt werden. Der Planung der Wohnanlage liegen dabei die Module des Büros Sobek aus Stuttgart zugrunde.
Der Vorteil dieser Modulbauweise liegt in der schnellen und einfachen Schaffung von Wohnraum, der kostengünstig angeboten werden kann. Dies bietet insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Zielgruppe von 1- bis 2-Personen-Haushalten, vorzugsweise mit Wohnberechtigungsschein, auch wirtschaftliche Vorteile.
Der Entwurf sieht momentan ca. 35 Wohneinheiten vor. Dies ist bereits eine deutliche Reduzierung im Vergleich zum ersten Bebauungskonzept. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich die Zahl der Wohneinheiten in der weiteren Entwicklung des Quartiers noch verändert.

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 eine introvertierte Platzsituation Begegnungsräume für Bewohner und einen Quartierscharakter zu schaffen. Über die L-Struktur wird ebenfalls genügend Abstand und Privatheit zur östlich angrenzenden Pflegeeinrichtung erzielt. Die neue Quartiers- und Platzsituation trägt dabei zu einer Qualitätsverbesserung der Aussichtsituation der angrenzenden Einrichtung bei.
Zum östlichen Nachbargrundstück hin, auf welchem ein örtlicher Altenhilfeträger derzeit eine Pflegeeinrichtung u. a. für Demenzkranke errichtet, würde das Gelände niveaugleich ineinander übergehen. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht eine durchgängige, die jeweiligen Grundstücksgrenzen übergreifende Freiraumgestaltung vor. Vom Quartiersplatz als künftigem Zentrum des Bonhoeffer-Areals aus würde die Überdeckelung somit nicht als eigener Baukörper/ Fremdkörper wahrgenommen, sondern als natürliche Fortsetzung des bestehenden Geländeverlaufs.
Die barrierefreie Erreichbarkeit des „Deckel-Grundstücks“ würde durch eine Fußgängerrampe hinter den fünf Stellplätzen (Arzt-/Kurzzeitparkplätze für Lieferzwecke) des Pflegeheims sichergestellt. Durch eine Öffnung des südöstlich gelegenen, bestehenden Treppenhauses der Parkierungsanlage zur Bonhoefferstraße hin soll ferner eine kurze und effiziente Wegeverbindung geschaffen werden. Im Bereich der Nachbarschaft zu den nach Westen liegenden Wohn- bzw. Betreuungsräumen würden die durch die Aufschüttungen entstehenden Flächen den Außenbereichen der Räume zugeschlagen werden können. Die niveaugleichen Aufschüttungen ermöglichen eine durchgängige Außenbereichsgestaltung und ein Zusammenführen der Nachbarschaften.

3. Ziel und Inhalt der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des bestehenden Parkhauses 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 frühzeitig über die Planung zu informieren.

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

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
- Städtebaulicher Entwurf (Wick + Partner)