Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse

der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt
und des Verwaltungs- und Finanzausschusses

vom 12.11.2020

Sitzung: Öffentlich

Beginn: 18:02 Uhr

Ende: 20:24 Uhr

Zahl der Mitglieder des Ausschusses: 24

Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender

und 21 Mitglieder

Anwesend:

StR Bauer
StR Degler
StR Dobler
StR Dyken
StR´in Eusebi
StR Franke
StR Gül
StR Härtner
StR Häußler
StR Hettich
StR Dr. Ketterer
StR´in Klinghoffer
StR´in Konrad
StR´in Kutteroff
StR Lachenmaier
StR´in Lohrmann
StR Malcher

StR´in Ribbeck
StR Scheib
StR´in Täpsi-Kleinpeter
StR´in Dr. Ulfert

Außerdem anwesend:

Herr Baudezernent Setzer
Herr Großmann
Frau Groß
Herr Mäule
Herr Zipf

Zur Beurkundung

**Erster Bürgermeister
Janocha:**

Für den Ausschuss:

Schriftführer:

Tagesordnung

- § 13 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)
- § 14 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Steinbacher Straße, Roßlauf", Neufestsetzung im Bereich "Spinnerei, Straße Roßlauf, Weissach", Planbereich 02.21/6 in Backnang, Flur Steinbach - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- § 15 Entwurf des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2021 – Vorberatung

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 12. November 2020 - Öffentlich -	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 18 Stadträte; Normalzahl 24
---	---

§ 13

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)

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Krahn von der Kreisbau und Herrn Skubal von sproject.

Stadtrat Franke tritt ein.

Stadtrat Härtner, Stadtrat Franke und Stadträtin Dr. Ulfert treten aufgrund von Befangenheit ab und begeben sich in den Zuschauerbereich.

Herr Skubal, Herr Krahn und Herr Großmann erläutern die Maßnahme anhand der Sitzungsvorlage und einer Präsentation (siehe Anlage).

1. Ausgangslage und Anlass der Planung

Im Zuge der Nutzungsänderung auf dem ehemaligen Krankenhausareal hat der Landkreis im Jahre 2011 die Parkieranlage 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 Bauungsstruktur 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 der Wohnungsgemeinschaft 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 Bonhoeffers-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.

Stadtrat Dr. Ketterer möchte wissen, wie sichergestellt werde, dass die Parkplätze für Besucher des Gesundheitszentrums auch für diese freigehalten werden. Er regt an, den Zeitplan etwas zu straffen, um die Wohnungen schneller zur Verfügung stellen zu können.

Stadträtin Kutteroff möchte wissen, wie viele frei verfügbare Parkplätze es aktuell gebe. Außerdem möchte sie wissen, ob es möglich wäre, eins der leerstehenden Parkdecks ebenfalls zu nutzen, um so mehr Parkplätze zur Verfügung stellen zu können. Sie erkundigt sich ebenfalls nach der Geschosshöhe der umliegenden Gebäude.

Stadträtin Lohrmann erkundigt sich, ob eine sichere Verkehrsplanung für Fußgänger an der Karl-Krische-Straße gewährleistet werden könne. Außerdem möchte sie wissen, wie viele Parkplätze aktuell vermietet seien.

Stadtrat Scheib möchte wissen, ob in diesem Areal ebenfalls ein Medizinisches Versorgungszentrum für weibliche Allgemeinmediziner eingerichtet werde.

Herr Skubal legt dar, dass für die Baumaßnahme eine Interimszufahrt hergestellt werde und im neuen Parkhaus ebenfalls Ladestationen für E-Fahrzeuge vorgesehen werden. Durch die Maßnahme müsse man die aktuelle Stellplatzzahl reduzieren, erhalte dafür jedoch Aufzüge und mehr Barrierefreiheit. Aktuell gebe es rund 70 Parkplätze zur freien Verfügung. Bei der Vergabe der Parkplätze handle es sich um eine Betreiberfrage.

Herr Krahn legt dar, dass aktuell rund 140 Parkplätze vermietet seien. Dauerparker wolle man im unteren Bereich des Parkhauses unterbringen. Er legt dar, dass ein Medizinisches Versorgungszentrum nicht vorgesehen sei.

Herr Großmann weist darauf hin, dass die Geschosshöhe der umliegenden Gebäude in den Plänen erläutert werde und stellt ebenfalls deren grobe Höhe vor.

Stadträtin Ribbek möchte wissen, ob Fahrradfahrer sicher zu ihren Stellplätzen in der Garage gelangen können.

Stadtrat Gül möchte wissen, ob im Areal ebenfalls behindertengerechte Wohnungen angedacht seien. Außerdem erkundigt er sich, ob auf dem Dach eine PV-Anlage vorgesehen sei, um die E-Ladesäule zu betreiben.

Stadtrat Hettich fragt an, ob festgelegt werden könne, dass die Parkplätze nur für Besucher des Gesundheitszentrums und die Bewohner vorgesehen werden.

Herr Skubal erläutert, dass es innerhalb des Parkhauses Bereiche für Fußgänger gebe. Dort können Fahrradfahrer ihr Rad sicher zum Stellplatz schieben. Die Wohnungen seien alle barrierefrei, jedoch nicht alle rollstuhlgerecht. Eine PV-Anlage sei nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen. Die Betreibung der E-Ladesäulen sei eine Betreiberfrage.

Der Ausschuss

empfiehlt

dem Gemeinderat nach ausführlicher Erörterung einstimmig:

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.

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.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 12. November 2020 - Öffentlich -	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 21 Stadträte; Normalzahl 24
---	---

§ 14

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Steinbacher Straße, Roßlauf", Neufestsetzung im Bereich "Spinnerei, Straße Roßlauf, Weissach", Planbereich 02.21/6 in Backnang, Flur Steinbach - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Stadtrat Härtner, Stadtrat Franke und Stadträtin Dr. Ulfert treten ein.

Herr Großmann stellt die Maßnahme anhand der Sitzungsvorlage und einer Präsentation (siehe Anlage) vor.

1. Ausgangslage

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im Gewerbepark der ehemaligen Spinnerei Adolff im Osten von Backnang. Die ehemalige Spinnerei Adolff wurde ab dem Jahr 1999 sukzessive in einen modernen Gewerbepark umgewandelt, der heute eine Vielzahl von Büro- und gewerblichen Nutzungen umfasst. Um die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung des gewerblichen Charakters des Plangebiets und künftige Weiterentwicklungen für die Unternehmen am Standort zu ermöglichen, wurde 2019/2020 eine Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen für diesen Standort, hat sich auf Grund geänderter betrieblicher Abläufe die Notwendigkeit einer breiteren Querung über die Weissach ergeben. Um die Funktionsfähigkeit des derzeit im Bau befindlichen Betriebsgebäudes für den angesiedelten Betrieb sicherzustellen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Die Verbreiterung der Querung ist die einzige Änderung innerhalb des Plangebiets.

2. 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 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.

Da sich außer der Verbreiterung der Querung über die Weissach gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans 02.21/5 keine Änderungen ergaben, wurden die artenschutzrechtliche Vorprüfung und die schalltechnische Stellungnahme aus dem Bebauungsplanverfahren zu dem derzeit geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Mit der Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens ergeht gleichzeitig auch der Beschluss über die Auslegung des Planwerks. Während des Auslegungszeitraums besteht die Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen.

Der Ausschuss

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Steinbacher Straße, Roßlauf“, Neufestsetzung im Bereich „Spinnerei, Straße Roßlauf, Weissach“, Planbereich 02.21/6 in Backnang-Steinbach nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts vom 12.10.2020 und der Begründung vom 12.10.2020 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Große Kreisstadt Backnang

<p>Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses</p> <p>am 12. November 2020</p> <p>- Öffentlich -</p>	<p>Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender</p> <p>und 21 Stadträte; Normalzahl 24</p>
--	--

§ 15

Entwurf des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2021 – Vorberatung

Herr Zipf erläutert den Entwurf des Haushaltsplans im Detail anhand einer Präsentation (siehe Anlage).

Die Verwaltung beantwortet Detailfragen aus der Mitte des Gremiums.