Sitzungsvorlage Nr. 1010/2015/1

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Gemeinderat	26.01.2016	öffentlich

Rudersberger Rathausquartier - Vorstellung der Planung

Beschlussvorschlag

1. Der Planung der Firma Projektbau Pfleiderer GmbH & Co.KG aus Winnenden vom 04.11.2015 wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt die Grundstücksverhandlungen mit der Projektbau Pfleiderer GmbH & Co.KG aufzunehmen.

3. Der Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße – Hirschgasse“ wird entsprechend angepasst.

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in nichtöffentlicher Sitzung am 15.07.2014 beschlossen, die Grundstücke Backnanger Straße 20 – 24 zu erwerben (Vorlage Nr. 0641/2014). Das Grundstück Backanger Straße 18 war bereits im Besitz der Gemeinde.

Die Grundstücke liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern IV“. Im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung IV wurde die Gebäudesubstanz mit schlecht bis sehr schlecht bewertet. Bei den durchzuführenden Maßnahmen im Rahmen der Ortskernsanierung sind die Gebäude aus diesem Grund unter den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (ggf. Abbruch und Neuordnung) aufgeführt.

Insbesondere aufgrund der sehr schlechten Gebäudesubstanz sollte nun dringend ein Abbruch mit einer anschließenden Neugestaltung erfolgen. Dies auch vor dem Hintergrund der zentralen Lage an der neu gestalteten Ortsdurchfahrt in unmittelbarer Nähe zum Rathaus.

Bezüglich einer möglichen Neubebauung wurden bereits erste Gespräche mit der Firma Projektbau Pfleiderer aus Winnenden geführt, die daraufhin eine erste Entwurfsstudie entwickelt hat. Um die gewünschte Nachverdichtung zu erzielen wurde der Firma Projektbau Pfleiderer

die Aufgabe gestellt, zusätzlich zu den Grundstücken Backnanger Straße 18 – 24, den rückwärtigen Bereich zur Hirschgasse mit zu überplanen. Die überplante Grundstücksfläche weist damit eine Größe von ca. 2.025 m² auf.

Geplant sind drei Gebäude welche über eine Tiefgarage miteinander verbunden werden. Das Haus 1 direkt an der Backnanger Straße ist als dreigeschossiger Baukörper mit einem begrünten Flachdach, das Haus 2 im rückwärtigen Bereich parallel zur Backanger Straße ist als viergeschossiger Baukörper mit Flachdach und das Haus 3 entlang der Hirschgasse ebenfalls als viergeschossiger Baukörper mit Flachdach geplant.

Bei den möglichen Nutzungen sind verschiedene Konzepte denkbar und in beiliegender Präsentation dargestellt. So könnte im Haus 1 direkt an der Backnanger Straße ein „Rudersberger Markt“ mit einer Nutzfläche von ca. 300 m² entstehen. Hier könnten verschiedene Geschäfte wie z.B. Bäcker, Metzger und Obst-/ Gemüse ihre Waren unter einem Dach anbieten. Als Alternativen sind die Unterbringung der Rudersberger Tagespflege oder Wohnungen denkbar. Die Tagespflege könnte jedoch entsprechend der Variante 1a auch in Haus 2 untergebracht werden. Hierfür würden ca. 280 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Je nach Variante entstehen bis zu 21 Wohnungen mit einer Größe zwischen 56 m² und 125 m². Die Wohnungen können durch geplante Aufzugsanlagen in jedem Gebäude barrierefrei erreicht werden. Die Parkierung erfolgt größtenteils in der bereits erwähnten Tiefgarage. Weitere Stellplätze werden oberirdisch geplant.

Bei der Vorstellung der Planung im Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt am 08.12.2015 wurde insbesondere auch die Parkplatzsituation hinterfragt, da durch die Umsetzung des Konzeptes öffentliche Parkflächen wegfallen.

Es wurde vereinbart, die Beratungsergebnisse in die weitere Planung einfließen zu lassen und zu prüfen, ob im Außenbereich weitere Stellplätze ausgewiesen werden können.

Vor diesem Hintergrund wurden entlang der Ortsdurchfahrt fünf zusätzliche Parkplätze angeordnet (vgl. Anlage 2). Damit stehen insgesamt 59 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Davon 34 in der Tiefgarage, 20 neben und hinter den Gebäuden, 5 entlang der Ortsdurchfahrt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgelegte Entwurfsplanung ist aus Sicht der Verwaltung gelungen und setzt mit der modernen Gestaltung einen Akzent an der neu gestalteten Ortsdurchfahrt. Städtebaulich wird die Bauweise der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1 und des Rathauses fortgesetzt. Insbesondere die geplanten Gebäudehöhen fügen sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. So orientiert sich die Gebäudehöhe des Hauses 1 am Nachbargebäude Backnanger Straße 16. Die Häuser 2 und 3 halten ausweislich der Ansicht Süd am Schnitt E-E die Gebäudehöhe des Rathauses ein. Trotz der erreichten Nachverdichtung wirkt die Bebauung nicht zu massiv und ist an die Umgebungsbebauung angepasst.

Der Vorteil der Variante 1a mit dem Nutzungskonzept eines „Rudersberger Marktes“ in Haus 1 wird in der Belebung der Ortsdurchfahrt gesehen. So lebt die Konzeption des „Rudersberger Marktes“ neben dem Verkauf der Waren von der Möglichkeit diese direkt zu verkosten. Zusätzlich zu den Sitzgelegenheiten im Gebäude sind weitere Sitzplätze vor sowie hinter dem Gebäude vorgesehen (vgl. EG Variante 1a).

Bei Bedarf kann die Tagespflege Problemlos im Haus 2 untergebracht werden. Dies hätte den Vorteil, dass Stellplätze für die Tagespflege direkt am Zugangsbereich angeordnet werden können.

Die Planung wird auch dem geänderten Wohnungsbedarf in Rudersberg gerecht. Durch die Schaffung von barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage könnte die Gemeinde entsprechend darauf reagieren.

Für die Grundstücke gilt derzeit der Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße – Hirschgasse“ aus dem Jahre 1995. Aufgrund der Ausweisung von kleinen Baufenstern sowie Verkehrsfläche ist der Bebauungsplan nach Konkretisierung der Planung entsprechend anzupassen.

Laut Stellplatzberechnung müssen für das Projekt 46 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. D.h. von den geplanten Stellplätzen können 13 als öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden.

Die Planung wird von der Firma Projektbau Pfleiderer und vom Architekten vorgestellt.

Anlage/n:
Anlage 1: Präsentation vom 04.11.2015
Anlage 2: Lageplan mit zusätzlichen Stellplätzen