

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 17.01.2017

---

### Betreff:

Städtebauliches Konzept für den Bereich des Paulus Gemeindehauses

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Städtebauliche Konzeption, Variante 1 und 2

### Beschlussvorschlag:

1. Der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Paulus Gemeindehauses auf der Grundlage der Variante 1 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die planungs- und vertragsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Variante 1 zu schaffen.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.01.2017	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Im Zusammenhang mit der Diskussion über den weiteren Umgang mit kirchlichen Liegenschaften in Kornwestheim („Häuserkonzeption“) hat der Kirchengemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.09.2013 den Grundsatzbeschluss zur Veräußerung des Paulusgemeindehaus (Gebäude 18) samt Pfarrhaus (Gebäude 21) und benachbartem Wohnhaus (Gebäude 23) gefasst. Ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Beschlusses sind die Gebäude 3 und 7 an der Beate-Paulus-Straße im südlichen Grundstücksbereich. Mittlerweile haben sich die Überlegungen der Kirchengemeinde zum weiteren Vorgehen in Bezug auf die Entwicklung des nördlichen Grundstücksteils auch aus zeitlicher Sicht präzisiert: Voraussetzung für eine Entwicklung im Bereich des Paulusgemeindehauses ist die Fertigstellung und der Bezug der sogenannten „Neuen Mitte“ im Bereich der Johanneskirche, der Ende 2018 erfolgen soll. Erst im Anschluss daran können die derzeit noch belegten Räumlichkeiten in den Gebäuden Hausnummern 18, 21 und 23 in der Rosenstein- und Teckstraße freigesetzt und der Bereich entsprechend ab 2019 baulich entwickelt werden.

## **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Sowohl im derzeit aktuellen und genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16-322 vom 19.11.1966 ist der Planbereich als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. In Vorbereitung einer baulichen Entwicklung ist demnach zwingend ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und der FNP im Zuge der Fortschreibung entsprechend anzupassen bzw. zu berichtigen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll kurzfristig erfolgen.

In Vorbereitung des planungsrechtlichen Verfahrens wurden von der Abteilung Stadtplanung 2 Konzeptvarianten für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich erarbeitet, die dem Gemeinderat hiermit vorgelegt werden.

## **Städtebauliche Ausgangssituation**

Der im Abgrenzungsplan dargestellte rund 6.500 qm große Bereich zwischen der Rosenstein-, Beate-Paulus-, Teck- und Neuffenstraße (Flurstücke 3281 und 3281/2) befindet sich in wesentlichen Teilen im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Kornwestheim. Neben dem Paulus-Gemeindehaus sind hier das Pfarrhaus, der Beate-Paulus-Kindergarten, die Kirchenpflege – Kirchliche Sozialstation sowie ein Mitarbeiterwohnhaus vorhanden. Im Nordosten des Planbereichs liegt der rd. 1.500 qm große öffentliche Spielplatz Neuffen-/Rosensteinstraße. Das Flurstück 3281/2 (Teilfläche des heutigen Spielplatzbereichs) mit einem Messgehalt von rd. 400 qm ist in städtischem Eigentum.

Das bezeichnete Quartier liegt inmitten eines vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Bereichs. In Richtung Süden entwickeln sich zwischen Teck- und Neuffenstraße mehrgeschossige, eher punktförmige Baukörper mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von bis zu 18 m sowie Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise der 50er/60er Jahre mit drei bis vier Vollgeschossen (Gebäudehöhe von ca. 12 bis 15 m) und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Auch die sich nach Norden und Westen an den Planbereich anschließenden etwas kleinformatigeren Mehrfamilienhäuser sind 3- bis 4-geschossig. In Richtung Osten grenzt das Jakob-Sigle-Heim mit seinen derzeit in Bau befindlichen großformatigen Gebäudestrukturen (4 Vollgeschosse, Flachdach, Gebäudehöhe rd. 14 m) an den Planbereich an.

## **Städtebauliche Konzeptionen, Variante 1 und 2**

Die in der Anlage grafisch dargestellten Varianten gehen gleichermaßen von der Entwicklung einer reinen Wohnbebauung auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen aus. Selbst wenn zunächst nur der nördliche Grundstücksteil für eine Entwicklung zur Verfügung steht (der südliche Teil mit den Gebäuden Hausnummer 3 und 7 stehen derzeit nicht zur Disposition!!), wurde bei der Entwicklung der Konzepte stets auch der Blick auf das Gesamtquartier gerichtet, um so eine nachhaltige und in sich stimmige städtebauliche Planung auszuarbeiten.

Entsprechend der umgebenden Strukturen aus Sicht der Verwaltung klare Zielrichtung ist die Entwicklung von urbanem, verdichtetem Wohnen in Form von mehrgeschossigen Baukörpern, um so das hier vorhandene Innenentwicklungspotenzial möglichst optimal auszunutzen. Ebenso beiden Varianten zugrunde liegt das Ziel, durch entsprechende Freibereiche an dieser Stelle eine gute Wohnqualität für die künftigen Bewohner sicherzustellen. Zudem wurde bei beiden Varianten der künftige Verzicht auf den öffentlichen Spielplatzbereich und eine Veräußerung städtischer Flächen (ca. 400 qm Spielplatzfläche zzgl. kleinere Arrondierungen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen) unterstellt.

Diese Festlegung begründet sich weniger aus der Diskussion über mögliche Einsparpotenziale, sondern hat seinen Ursprung vielmehr aus der städtebaulichen Betrachtung der Situation. Unter Einbezug der heute eigentumsrechtlich nur in Teilen der Stadt Kornwestheim gehörenden Spielplatzfläche bieten sich deutlich bessere Entwicklungsoptionen für den Gesamtbereich. Hinzu kommt, dass es in unmittelbarer Umgebung mit dem öffentlichen Spielplatz im Bereich des Rosensteinkindergartens (ca. 240 m) und dem Spielplatz in der Heuberg-/Bussenstraße (ca. 360 m) zwei weitere Angebote in erreichbarer Nähe gibt, die eine insgesamt gute Versorgungsqualität in diesem Bereich sicherstellen.

#### - Variante 1

Bei der Variante 1 gruppieren sich L-förmige Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss um einen größeren zusammenhängenden Innenhof. Diese sind durch Zwischenbauten gegliedert. Der städtebauliche Akzent wird durch ein Einzelgebäude mit sechs Vollgeschossen und einem zurückspringenden Dachgeschoss an der Ecke Rosenstein-/Neuffenstraße gesetzt. Durch diesen Hochpunkt, der sich an den Gebäudehöhen von Teckstraße 33 bzw. Beate-Paulus-Straße 2 orientiert, kann auf kleiner Grundfläche Wohnraum geschaffen werden und dadurch die Freibereiche um die Gebäude entsprechend großzügiger gestaltet werden. Das insgesamt rd. 21 m hohe Wohngebäude schafft zudem eine eigenständige Identität für das Wohnquartier. Oberer Abschluss aller geplanten Gebäude bildet ein begrüntes Flachdach.

Die bauliche Dichte ist etwas höher als bei Variante 2. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, die von der Rosensteinstraße angefahren werden kann. Der Nachweis des nach LBO erforderlichen privaten Kinderspielplatz kann im südwestlichen Grundstücksbereich erfolgen.

Bei der Entwicklung des nördlichen Grundstücksbereichs ist nach überschlägigen Berechnungen von einer neuen Geschoßfläche von rd. 4.700 qm brutto auszugehen. Entwurfsabhängig und unter Abzug eines 15%-Anteils für Erschließungsflächen, etc. können hier künftig rd. 50 Wohneinheiten (Basis: 80 qm / WE) entstehen.

#### - Variante 2

Die Variante 2 unterstellt eine eher „klassische“ städtebauliche Entwicklung und unterscheidet sich von der Variante 1 nur in Bezug auf die Entwicklung im nordöstlichen Grundstücksbereich. Hier wird auf das in Variante 1 vorgesehene turmartige Gebäude verzichtet und stattdessen wie auf den restlichen Grundstücksflächen auch ein L-förmiges Gebäude angeordnet. Wie bei Variante 1 verfügen die mit einem begrünten Flachdach vorgesehenen Gebäude über 3 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss und sind durch Zwischenbauten gegliedert, um sich so hinsichtlich der Gebäudelängen in die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung einzufügen. Auch die Lage der vorgesehenen Zufahrt zur Tiefgarage unterscheidet sich nicht von der in Variante 1.

Bei der Entwicklung des nördlichen Grundstücksbereichs ist nach überschlägigen Berechnungen bei Variante 2 von einer gegenüber Variante 1 etwas geringeren neuen Geschoßfläche von rd. 4.400 qm brutto auszugehen. Entwurfsabhängig und unter Abzug eines 15%-Anteils für Erschließungsflächen, etc. können hier künftig rd. 46 Wohneinheiten (Basis: 80 qm / WE) entstehen.

### **Umsetzung des Modells „Preisgünstiger Wohnraum“**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklung ist zwingend ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Entsprechend können die Regelungen des vom Gemeinderat beschlossenen Modells „Preisgünstiger Wohnraum“ angewendet werden. Bei Variante 1 können so rd. 900 qm – das entspricht rd. 11 Wohneinheiten – und bei Variante 2 rd. 800 qm – ca. 10 Wohneinheiten (Basis: 80 qm / WE) – mit einer Zweckbindung versehen werden.

### **Fazit und weiteres Vorgehen**

Aus Sicht der Verwaltung wird die Umsetzung einer Bebauung auf der Grundlage von Variante 1 klar favorisiert. Das vorgesehene Punkthaus im nordöstlichen Grundstücksbereich setzt am Übergang zwischen dem Jakob-Sigle-Heim und der angrenzenden Wohnbebauung einen klaren städtebaulichen Akzent und ist an dieser Stelle auch aufgrund der in Richtung Süden bereits vorhandenen höhergeschossigen Baukörper insgesamt gut verträglich. Das Quartier bekommt so bereits im Zuge der Bebauung des nördlichen Grundstücksbereiches des Gesamtquartiers eine eigenständige Identität und „Adresse“.

Durch den im Nordwesten des Baugrundstücks vorgesehenen gegliederten und „über's Eckgezogenen“ 4-geschossigen Baukörper wird ein guter Übergang zu den umgebenden Strukturen geschaffen. Negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung durch die vorgesehenen Kubaturen sind nicht zuletzt ob der vorhandenen Straßenraumbreiten nicht zu erwarten. Die angestrebte bauliche Dichte ist auch im Kontext der „Innenentwicklung“ angemessen und zeitgemäß.

Sowohl hinsichtlich der Orientierung der Wohnungen als auch in Bezug auf die privaten Grünflächen lässt das Konzept eine gute Wohnqualität erwarten. Die zur Umsetzung des Konzepts notwendige Aufgabe des Spielplatzbereichs ist aus Sicht der Verwaltung konzeptionell vertretbar. Zwingende Voraussetzung für die Aufgabe des Spielplatz an dieser Stelle aber ist, dass der Spielbereich Heuberg-/Bussenstraße auch künftig erhalten bleibt, da sich sonst allein aus stadträumlicher Sicht eine zu große Versorgungslücke ergeben würde.

Eine Zustimmung des Gemeinderats zum Verwaltungsvorschlag unterstellt, wären in einem nächsten Schritt mit der Evangelischen Kirchengemeinde entsprechende Regelungen zur Kostentragung des planungsrechtlichen Verfahrens zu treffen und das Bebauungsplanverfahren entsprechend einzuleiten. Die Verwaltung geht für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens von einem Zeitbedarf von rund 12 Monaten aus. Weiter auszuarbeiten ist ein städtebaulicher Vertrag, über den die Ziele des Modells „Preisgünstiger Wohnraum“ abgesichert werden sollen. Zudem müssen die o.a. eigentumsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.