

öffentlich

den 22.11.2018

I. Vorlage an

Technischer Ausschuss	am 06.12.2018	Vorberatung
Gemeinderat	am 18.12.2018	Beschlussfassung

Betreff: **Nachnutzung DLW-Areal (Bogenviertel)**

- **Beschluss über das Ergebnis des eingeladenen Realisierungswettbewerbs "Bogenviertel"**
- **Aufstellungsbeschlüsse Bebauungsplan „Bogenviertel“**
- **Vertiefung der Planung**

Anlagen: **Protokoll der Preisgerichtssitzung**
Präsentationspläne gmp international
Abgrenzungsplan Bebauungsplan

II. Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat stimmt dem Ergebnis des Preisgerichts zum eingeladenen städtebaulich-freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Realisierungswettbewerb „Bogenviertel“ zu.
- b) Für den Bereich "BOGENVIERTEL", Planbereich 2.3, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet mit

- 1. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)
- 2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4962 und 5013/1 sowie Teile der Flurstücke 14942, 4944, 4962/3, 5013, 5013/3, 5013/4 auf Gemarkung Bietigheim.

Die Verwaltung wird beauftragt das planungsrechtliche Verfahren durchzuführen.

- c) Die Beauftragung der Fachplaner und der notwendigen Gutachter durch die Westside City Immobilien GbR für das Bebauungsverfahren wird angestrebt. Der Gemeinderat beauftragt, den Vertreter der Stadt Bietigheim-Bissingen in der Westside City Immobilien GbR, den weiteren Planungsprozess zu starten und im nächsten Schritt die siegreiche Bergewerkschaft mit der Vertiefung der Planung sowie die notwendigen Gutachten für das Bebauungsplanverfahren zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

III. Sachdarstellung und Begründung:

Die Stadt Bietigheim-Bissingen plant gemeinsam mit der Unternehmensgruppe OSWA, Ingersheim, die Nachnutzung des ehemaligen DLW-Areals, um auf 8,5 ha neue Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen. Gemäß dem seit vielen Jahren in Bietigheim-Bissingen verfolgten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll mit der städtebaulichen Neuordnung des künftigen Bogenviertels langfristig die nachhaltige Stadtentwicklung an einer zentralen Stelle im Stadtgebiet fortgeführt und Flächenangebote für verschiedene Nutzungen entwickelt werden.

- a) Um den komplexen Rahmenbedingungen des Standortes zu begegnen und innovative Perspektiven für das Wohnen und Arbeiten in der Stadt als Beitrag zur IBA 2027 StadtRegion Stuttgart aufzuzeigen, wurde in der ersten Jahreshälfte 2018 europaweit ein offener städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, bei dem durch das Preisgericht eine Preisgruppe von sechs Arbeiten ausgewählt wurde. Diese sechs Büros wurden zur Teilnahme an einem zweiten Wettbewerb (Realisierungswettbewerb) eingeladen und hatten bis zum Herbst Zeit ihre Ideen zu überprüfen und weiterzuentwickeln sowie die Entwürfe im Detail zu präzisieren.

Am 7. November 2018 hat das Preisgericht, bestehend aus externen Fachplanern, Fachleuten der Verwaltung, der Firma OSWA und Gemeinderäten, über den endgültigen Wettbewerbssieger entschieden: gewonnen hat der Entwurf des Büros gmp international aus Hamburg in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro WES sowie den Verkehrsplanern ARGUS Stadt und Verkehr, beide ebenfalls aus Hamburg. Zwei zweite Plätze wurden an die Büros ARP und Keller Daum aus Stuttgart sowie eine Anerkennung an das Büro MESS aus Kaiserslautern vergeben.

Mit dem Beschluss über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs soll der städtebauliche Entwurf des Büros gmp international im Weiteren die Grundlage für den Bebauungsplan bilden.

- b) Der Wettbewerbssieger sieht als städtebauliche Grundausrichtung eine robuste Blockstruktur vor, die dem Ort angemessen ist und die städtebauliche Körnung der angrenzenden urbanen Räume weiterentwickelt. An den östlichen und westlichen Teilrändern des Quartiers werden die Problematik des Lärmeintrages geschuldet, besondere hochbauliche Lösungen angeboten, die durch die Mischung und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten überzeugen. Das vorgeschlagene Erschließungs- und Mobilitätskonzept ist mit einer von Süden an die Stuttgarter Straße angebundene ringartige Straße einfach und funktional angelegt, jedoch in der gestalterischen Ausprägung der Ringstraße sowie der Anbindung an den Bahnhof noch zukunftsfähiger zu gestalten. Die geplanten Quartiersgaragen sind richtig positioniert und könnten bei sich verändernden Ansprüchen umgenutzt werden. Die zusätzlichen Tiefgaragen lassen den Schluss zu, dass das Parkangebot für den jetzigen prognostizierten Bedarf ausreichend ist. Freiraumplanerisch ist eine begrünte Achse von Nord nach Süd vorgesehen, die sich in der Mitte des Quartiers zu einem Platz aufweitet, Innenhöfe bieten Raum für private wie gemeinschaftliche Aneignungen.

Um das vorgeschlagene städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs, welches eine vielfältige qualitätsvolle architektonische Weiterentwicklung in sich trägt, planerisch umzusetzen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die im Preisgericht kritisch angemerkten Punkte sollen im weiteren Verfahren überarbeitet werden. Das Preisgericht empfiehlt zur Anbindung an den Bahnhof eine attraktivere Lösung in Form einer Überführung anzubieten und die Eingangssituation im Süden hinsichtlich eines markanteren städtebaulichen Auftritts zu überprüfen.

Um im Hinblick auf die Verkehrsplanung eine ganzheitliche Planung zu gewährleisten, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bereich des ehemaligen DLW-Areals sowie die angrenzenden Straßenflächen der B27 umfassen.

- c) Für die weitere Planung und die Vorbereitung des Bebauungsplans ist eine Vertiefung der Planung erforderlich. Hierzu soll der Vorhabenträger, die Westside City Immobilien GbR, die siegreiche Bewerbergemeinschaft mit der Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans

gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts, der Freiraumplanung und verkehrsplanerischen Leistungen beauftragen. Für den Bebauungsplan sind weiterhin vertiefte Gutachten im Bereich Schallschutz, Artenschutz u.ä. erforderlich. Diese sollen ebenfalls vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben werden. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Westside City Immobilien GbR und der Stadt Bietigheim-Bissingen abgeschlossen werden.

Im nächsten Verfahrensschritt sollen die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Behördenbeteiligung stattfinden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soll das städtebauliche Konzept in einer Bürgerinformation vorgestellt und mit der Bürgerschaft erörtert werden.

Kölz
Bürgermeister