Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4647
„Cramer-Klett-Park-Süd“
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gemarkung Gärten bei Wöhrd

Einleitung des Verfahrens und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Die Post AG möchte den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße mit Rechenzentrum und angrenzender Parkfläche verkaufen. Die Fläche ist im Baulinienplan 3421 vom 19.08.1958 in Grundriss und Baumasse auf den Erweiterungsbedarf der Post zugeschnitten. Das Baurecht wurde in geänderter und reduzierter Form 1980 durch den Bau des Rechenzentrums relativiert.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4647 ist die planungsrechtliche Sicherung der südlichen Parkflächen des Cramer-Klett-Parks als öffentliche Grünfläche -Parkanlage- entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan in einer Größe von ca. 3100 m². In Ausstattung und Nutzung sind dies seit Jahrzehnten dem Park zugehörige Flächen mit großer Bedeutung für den Freiraum-, Wege- und Biotopverbund von der Wöhrder Wiese über den Keßlerplatz nach Norden und zur Altstadt. Sie haben im Verbund eine große klimatische und lufthygienische Ausgleichswirkung. Die Zäsur in der Blockrandbebauung und die Blickbeziehungen in den Park mit dem wertvollen und markanten Baumbestand machen den südlichen Parkeingang seiner Bedeutung gerecht wahrnehmbar. Neben der Bedeutung als Schnittstelle im stadträumlichen Umfeld hat der Bereich eine besondere Qualität als ruhiger, vom Verkehrslärm abgewandter Bereich, im Gegensatz zu den nördlichen und östlichen Parkflächen an den Hauptverkehrsstraßen. Grundsätzlich wird auf das hohe innerstädtische Freiflächendefizit und den Nutzungsdruck auf diese ohnehin eher kleinere Parkfläche hingewiesen.

Bereits im Jahr 1980 wurde die gleiche Zielsetzung verfolgt und der der Bebauungsplan Nr. 4200 zur Aufhebung besagter Baulinienpläne eingeleitet. Anlass war der Bau des Rechenzentrums der Deutschen Bundespost. Das nicht abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren mündete in einer Vereinbarung zwischen Stadt und Bundespost, die die verbleibenden Freiflächen in Nutzung und Pflege der Stadt überließ. Eine planungsrechtliche Sicherung der verbleibenden Freiflächen erfolgte nicht. Die Post AG kann ggf. jederzeit für den Eigenbedarf von der Vereinbarung zurücktreten.

Die zügige Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens ist erforderlich, da die Post AG einen Verkauf der Flächen beabsichtigt. Die bei der Aufstellung des Baulinienplans 3421 vom 19.08.1958 zugrunde gelegte Zielsetzung, für den Eigenbedarf der Post Bauflächen zu Verfügung zu stellen, ist nicht mehr gegeben. Das im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4647 im öffentlichen Interesse verfolgte Ziel der Sicherung von Parkflächen des Cramer-Klett-Parks erhält demgegenüber nun ein weitaus größeres Gewicht.

Gleichzeitig soll aktuell die gesamte Parkfläche des Cramer-Klett-Parks im Rahmen der Städtebauförderung und der Umsetzung des Masterplan Grün grundlegend neu konzeptioniert und erneuert werden. Hierzu gab es workshops zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Das Ergebnis wurde am 11.05.2017 vorgestellt.

Es bietet sich nunmehr die einmalige Chance, die Parkanlage im südlichen Bereich auf Dauer zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Kosten
Die Möglichkeit des Grunderwerbs wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Kosten sind ggf. im Verfahrensablauf zu ermitteln.

Zeitliche Umsetzung
Die zügige Durchführung des Bebauungsplan - Verfahrens ist erforderlich, da seitens der Post der Verkauf der Flächen beabsichtigt ist und die planungsrechtliche Sicherung zeitnah erfolgen soll. Über die Städtebauförderung und die Mittel aus dem Masterplan Grün gibt es zudem die wohl einmalige Möglichkeit, einen Grunderwerb durch die Stadt zu fördern.

Fazit
Das Bebauungsplan-Verfahren soll eingeleitet werden, um die vorhandene Parkanlage im Süden des Cramer-Klett Parks entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich zu sichern, weiter zu entwickeln und ggf. zu erwerben.