

Vorlage Nr.: **2022/0451**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **StPIA**

Bebauungsplan "Kriegsstr., Ettlinger Str., Hermann-Billing-Str. und Badenwerkstr. - Am Festplatz", Nutzungsartfestsetzung

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	17.05.2022	18		x	vorberaten
Gemeinderat	31.05.2022	16	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ aufzustellen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Zusammenfassung

Auf den Aufstellungsbeschluss vom 12.03.2020 wird Bezug genommen. Der Planungsausschuss spricht sich nach Beratung im Hauptausschuss am 17.05.2022 dafür aus, die Nutzungsartfestsetzung des Bebauungsplans zum Neubau des Landratsamts von einem bisher geplanten „Urbanen Gebiet“ in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ zu ändern, um der Stadt damit die Realisierung eines eigengenutzten Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Hintergrund

Der Gemeinderat hat am 23. Februar 2021 als Ergebnis aus dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Ettlinger Tor“ (SEKET), Vorlage Nr. 2020/1137, für die weitere Entwicklung des Areals zu dessen Belebung eine Nutzungsmischung beschlossen, die auch Wohnen beinhalten sollte.

Diese Anforderung wurde entsprechend in die Auslobung des Wettbewerbs zum Neubau des Landratsamts aufgenommen. Allerdings wurde in der Auslobung auch benannt, dass das Thema Wohnen nur Bestandteil des Ideenteils und eines späteren Bauabschnitts ist, da das Landratsamt für diesen Teil kein Auftragsversprechen gibt und das Modell einer Realisierung noch nicht geklärt ist.

Der Wettbewerbsgewinner löste den Wunsch nach Wohnen und die Anforderung, dieses in einem vom Landratsamt getrennten Bauabschnitt vorzusehen, über ein „kleines“ Wohnhochhaus mit 12 Geschossen an der Hermann-Billing-Straße.

Das Thema Wohnen findet sich entsprechend in der bisher geplanten Nutzungsartfestsetzung des zukünftigen Bebauungsplans wieder, der hier ein „Urbanes Gebiet“ (MU) ausweisen soll. Bei einem MU muss mindestens 10% der gesamten Bruttogeschossfläche des Vorhabens Wohnen sein. Bezogen auf die vom Landratsamt geplante Gesamtbruttogeschossfläche müsste damit das kleine Hochhaus fast komplett dem Wohnen dienen.

Mit der Vorlage Nr. 2020/1137 wurde im Februar 2021 auch über die Option einer städtischen Nutzung beraten und die Verwaltung ermächtigt städtische Flächen in eine gemeinsame Grundstücksentwicklung einzubringen. Mit der am 29. März 2022 vom Gemeinderat beschlossenen Absichtserklärung einer gemeinsamen Grundstücksentwicklung auf dem Areal des derzeitigen Landratsamts ergibt sich aus Sicht der Stadtverwaltung nun aber die Möglichkeit, auf der Fläche des kleinen Hochhauses ein eigenes Bauvorhaben zu realisieren mit dringend benötigter Fläche für die Verwaltung.

Mit der Nutzungsart MU wäre jedoch der Wunsch der Stadtverwaltung, das Gebäude selbst zu bauen und zu nutzen, nicht umsetzbar. Damit zukünftig ein Verwaltungsbau entstehen kann, soll statt eines MU der Bebauungsplanentwurf mit der Nutzungsartfestsetzung sonstiges Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ (SO) fortgeführt werden. Das Wohnen entfällt dann im Gesamtareal, da es dem Landratsamt nicht möglich ist, auf seinem Grundstück Wohnbebauung zu verwirklichen und der Preisträgerentwurf dies nicht vorsieht.

Für die gewünschte Belebung des Areals werden aus Sicht der Stadtverwaltung insbesondere die Verwaltungsschule des Gemeindetages und die Wirtschaftsakademie, die in dem Gebäudekomplex des Landratsamtes ebenfalls unterkommen, in den Stunden außerhalb der Büroarbeitszeit sorgen können. Darüber hinaus wird die geplante große Grünanlage, die auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der benachbarten Wohnbebauung zur Verfügung stehen soll, ihren Beitrag leisten.

Die Nutzung des kleinen Hochhauses durch die Stadtverwaltung verspricht darüber hinaus Synergien mit dem Landratsamt, das u.a. ein Betriebsrestaurant, Besprechungsräume sowie eine multifunktionale Besprechungsebene in seinem neuen Verwaltungsgebäude realisieren will. Eine gemeinsame Nutzung dieser Räumlichkeiten und auch von Facility-Management-Leistungen ist gegen Entgelt möglich.

Weiteres Vorgehen

Das Landratsamt kann sich eine parallele Entwicklung beider Hochhäuser vorstellen. Dies erfordert jedoch eine rasche Umsetzung seitens der Stadt und ist im Weiteren zu prüfen. Bezüglich der Nutzung des kleinen Hochhauses hat das Landratsamt keine Anforderungen. Für die vom Landratsamt im ersten Bauabschnitt zu

realisierenden Gebäudeteile stehen die Nutzer, die diese neben dem Landratsamt beziehen werden, bereits fest.

Die Nutzung des kleinen Hochhauses als Verwaltungsgebäude ist grundsätzlich möglich. Im Weiteren ist noch zu prüfen, ob hier eine Optimierung für die gedachte Verwaltungsnutzung erfolgen kann.

Notwendige Gutachten für den Bebauungsplan, die bereits vom Landratsamt bezogen auf ein MU beauftragt wurden, müssen entsprechend überarbeitet werden. Da mit dem Wegfall des Wohnens jedoch die Anforderungen an z.B. den Schallschutz sinken und weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wird der Aufwand zur Anpassung der Gutachten als gering eingeschätzt.

Auch wenn auf dem Areal des Landratsamts mit der Nutzungsart sonstiges Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ kein Wohnen entstehen wird, so bleibt es weiterhin Ziel der Stadt, das Thema Wohnen in der Innenstadt zu fördern, dies bei zukünftigen Projekten verstärkt zu verfolgen und entsprechende Chancen zu ergreifen.

Der Bebauungsplanentwurf soll in der Planungsausschusssitzung am 7. Juli 2022 ausführlich vorgestellt werden, damit die frühzeitige Beteiligung laut Zeitplan nach der Sommerpause erfolgen kann.

Um Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren zu vermeiden, die auch Auswirkungen auf den Zeitplan des Baus des Landratsamtes hätten, ist eine Entscheidung der Stadt zur Nutzungsartfestsetzung zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Hauptausschuss

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ aufzustellen.