

Umnutzung des Betriebsareals der Firma Liebherr/vorhabenbezogener Bebauungsplan "Odertalweg/Lindenweg"

- Kenntnisnahme des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs
 - Entscheidung über die Verwendung des erstrangigen Entwurfs als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 - Entscheidung über die Einbeziehung einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 5628/38 in das Nettobauland
 - Entscheidung über das weitere Vorgehen
-

Beschluss: (einstimmig)

1. Das Ergebnis des Wettbewerbes zur Umnutzung und Bebauung des Betriebsgeländes der Firma Liebherr im Bereich „Odertalweg/Lindenweg“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vom Preisgericht auf den 1. Rang gesetzte Entwurf 1193 (Prof. Kogel und Mitarbeiter, ARCHIS Karlsruhe) wird als Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwendet.
3. Die überplante Teilfläche (ca. 750 m²) des städtischen Grundstückes Flst. Nr. 5628/38 wird in das Nettobauland einbezogen.
4. Die Verwaltung (Planungs- und Umweltamt, Stadtbauamt, Justizariat) wird beauftragt, mit dem Investor den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) und den damit verbundenen Durchführungsvertrag abzustimmen und dem Gemeinderat zum Einleitungsbeschluss vorzulegen.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 07.12.2005 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 1. Juni 2005, R. Pr. Nr. 53, der Entwicklung des jahrzehntelang gewerblich genutzten und heute brach liegenden Betriebsgeländes der Firma Liebherr zwischen Lindenweg und Odertalweg zu Wohnbauland („WA“) grundsätzlich zugestimmt. Dabei wurden hinsichtlich der künftigen Entwicklung rahmenhafte Vorgaben festgelegt. Die Firma Liebherr war bereit, in Abstimmung mit der Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb als Grundlage für die künftige Entwicklung der Gewerbebranche durchzuführen.

In den Ausschreibungstext des städtebaulichen Wettbewerbs wurde u. a. aufgenommen, dass der im städtischen Eigentum befindliche südlich an das Liebherr-Grundstück angrenzende Grünzug in das Plangebiet einbezogen werden kann und dass entlang des Lindenweges Dienstleistungsstrukturen/Arbeitsplätze integriert werden sollen.

Die Firma Liebherr hat vier Bauträger aus der Region zur Wettbewerbsteilnahme aufgefordert. Die von den Bauträgern beauftragten Architekturbüros haben die geforderten Pläne, Modelle und Berechnungen fristgerecht, vollständig und anonym abgegeben. Nach detaillierter Vorprüfung fand am 2. November 2005 die Preisgerichtssitzung statt. Über das Wettbewerbsergebnis wurde von dem im Auftrag der Firma Liebherr tätigen Büro Planfabrik/SPS eine Dokumentation gefertigt, die als Anlage beigefügt ist.

Der vom Preisgericht, in dem Vertreter der Firma Liebherr, des Gemeinderates und der Verwaltung vertreten waren, mit dem ersten Rang ausgezeichnete und für die weiteren Planungsschritte vorgeschlagene Entwurf 1193 (Architekten Prof. Kogel und Mitarbeiter, ARCHIS Karlsruhe), wird auch von der Verwaltung als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die künftige Entwicklung empfohlen.

Die Stärken des Entwurfs 1193 liegen in dem einfachen, robusten und angenehm dichten städtebaulichen Gesamtkonzept. Die Blockränder werden klar formuliert ohne den Innenraum abzuriegeln. Nach Süden und Osten werden durch die offene Bauweise Durchblicke ermöglicht und die privaten Hausgärten gehen fließend in die angrenzenden Grünanlagen über. Die Feststellungen bzw. Empfehlungen des Preisgerichts (stärkere Verknüpfung „Quartiersplatz“ mit dem öffentlichen Straßenraum, Detaillierung Energiekonzept, gestalterische Aufwertung der Geschossbau-Fassaden) sollen vom Architekten des Investors in Abstimmung mit der Stadt im Zusammenhang mit der Erarbeitung des VEP berücksichtigt werden.

Ergänzend zur Beurteilung des Preisgerichts und zu den Erläuterungen der Planverfasser hier eine Zusammenstellung der Planungsdaten der ausgewählten Wettbewerbsarbeit 1193:

Baugrundstücke/Nettobauland (15.600 m² Liebherr + 750 m² Stadt - Wohnweg) ca. 14.950 m²
Innere Erschließung (verkehrsberuhigter Wohnweg, 5,5 m Breite) ca. 1.400 m²
öffentliche Grün- und Freiflächen innerhalb des Baugebietes 0 m²

Geplante Wohneinheiten,	94 Wohneinheiten
davon Geschosswohnungsbau	62 WE
Reihenhauseinheiten	14 WE
Doppelhaushälften	18 WE

Geplante Stellplätze, gesamt	ca. 190 Stellplätze
davon in einer Tiefgarage unter dem Geschossbauabschnitt	> 71 Stellpl.
oberirdisch, entlang der äußeren Erschließungsstraßen	65 Stellpl.
den Reihen- und Doppelhäusern direkt zugeordnet	54 Stellpl.

Grundfläche, gesamt (=Angaben der Planverfasser)	ca. 4.310 m ²
Geschossfläche, gesamt (=Angaben der Planverfasser)	ca. 10.600 m ²
Geschossfläche gewerbliche Nutzung, gesamt (=Berechnung der Vorprüfer)	ca. 700 m ²
Bruttogeschossfläche gesamt (=Berechnung der Vorprüfer, inkl. Nichtvollgeschosse)	ca. 14.220 m ²
Verhältnis Bruttogeschossfläche/Nettobauland (=GFZ über alles gerechnet)	ca. 0,95

In das Bebauungskonzept wurde eine Teilfläche von ca. 750 m² des städtischen Grundstückes Flst. Nr. 5628/38 einbezogen. Es handelt sich um einen bis zu sechs Meter breiten Streifen der südlich angrenzenden Grünanlage. Diese Fläche ist künftig Bauland und soll als private Hausgartenfläche genutzt werden. Der dort vorhandene schützenswerte Baumbestand soll erhalten bleiben.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Grundstückspreis pro m² dem Verkaufspreis für das Bruttobauland der Firma Liebherr entsprechen sollte. Konkrete Festlegungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag, der dem Gemeinderat zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Die Grünflächen innerhalb des neuen Baugebietes können alle den Baugrundstücken zugeordnet werden. Es sollen keine öffentlichen Grün- und Freianlagen ausgewiesen werden, die nach der Realisierung des Baugebietes ins Eigentum bzw. in die Pflege der Stadt übergehen.

Über die innere Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet ist, werden nur die Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke und deren private Parkierungseinrichtungen angefahren. Im Durchführungsvertrag ist dann zu regeln, ob diese Verkehrsfläche nach der Realisierung ins Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt übernommen werden soll.

Sobald die Firma Liebherr mit dem Bauträger den Grundstückskauf vereinbart hat und damit der Vorhabenträger über die Entwicklungsfläche verfügt, wird die Verwaltung die Aufstellung des VEP und den Inhalt des Durchführungsvertrages mit ihm und seinen Planern abstimmen. Das Ergebnis wird dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorlegt.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmaier stellt fest, dass kein weiterer Vortrag gewünscht wird.

Stadtrat Dr. Ditzinger führt die Umnutzung des Betriebsareals der Firma Liebherr als positives Beispiel für die Erstellung eines Bebauungsplanes auf, auch da die Stadt nicht hätte einbezogen werden müssen. Er bedauert, dass die Gewerbefläche umgenutzt werde, da diese in Ettlingen nur üppig vorhanden seien. Im Gegenzug sehe er positiv, dass wohnortnahes Arbeiten ermöglicht werde und der Baumbestand erhalten bleibe. Ebenso stimme er den übrigen Beschlussziffern zu, da z. B. auch die Teilfläche zum Kindergarten einbezogen wurde und das Konzept „Wohnen und Arbeiten“ beibehalten werden könne.

Stadträtin Kölper ist erfreut, dass der Weg für den Verkauf nun frei gemacht werden könne. Sie ergänzt, dass eine Qualitätssicherung nur gering gegeben werde und daher Ziffer 2 zur Grundlage für das weitere Vorgehen gemacht wurde. Sie ergänzt, dass die Rahmenbedingungen im Durchführungsvertrag konkret definiert werden müssten. Sie führt weiter aus, dass die FE-Fraktion angeregt habe, Spielmöglichkeiten für Kinder im Quartier anzulegen. Sie erkundigt sich, wo ein Spielplatz vorgesehen sei und ob das Energiekonzept vorliege. Bezüglich der inneren Straße erkundigt sie sich, ob es nicht günstiger sei, die Erschließungsstraße ebenso in Privatbesitz zu geben. Falls eine Übernahme durch die Stadt gewünscht sei, müsse ihrer Meinung nach der Standard im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Stadträtin Riedel ist erfreut darüber, dass Wohnraum geschaffen werde und bedankt sich bei der Firma Liebherr für die Vorgehensweise und die Einbeziehung des Gemeinderates. Sie versichert, dass das Preisgericht versucht habe, den besten Vorschlag zu wählen. Sie ist der Meinung, dass das Konzept „Wohnen und Arbeiten“ sich an dieser Stelle optimal vereinen ließe. Auch sie spricht sich dafür aus, dass Spielflächen eingebracht werden, dies solle dem Investor, der derzeit noch nicht feststehe, vorgetragen werden. Sie stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Seifried-Biedermann bedankt sich bei der Firma Liebherr für die Einbeziehung. Nach ihrer Meinung liege hier eine gelungene Planung vor. Nach ihrem Sachstand sei ein Spielplatz für Kinder bis sechs Jahre vorgesehen. Positiv sei für sie auch, dass das Regenwasser in Mulden abfließe. Sie stimmt der Vorlage zu.

Stadträtin Lumpp erklärt, dass sie den Beschlussziffern 1, 2 und 3 zustimme. Beschlussziffer 4, die die Verwaltung beauftrage, einen Durchführungsvertrag abzustimmen, lehne sie ab, da das Energiekonzept fehle. Sie schlage daher vor, dass als Qualitätsstandard das KfW 40-Haus vorgeschrieben werde. Dadurch werde ein Energiekonzept festgelegt und gleichzeitig ein Qualitätsstandard sichergestellt. Sie schlage daher vor, Beschlussziffer 4 um folgende zwei Sätze zu ergänzen:

„Der Qualitätsstandard der zu errichtenden Gebäude wird auf den eines KFW 40-Hauses festgelegt. Regenwasser ist dezentral zu versickern.“

Stadtrat Künzel stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu und erkundigt sich, ob der sich dort befindliche langfristige Mieter eine Alternative angeboten bekomme.

Dipl.-Ing. Schulten erklärt, dass das Energiekonzept im Rahmen des Erschließungsplanes vorgelegt werde. Sie erklärt weiter, dass bei mehr als zwei Wohneinheiten ein Spielplatz eingerichtet werden müsse. Bei Geschosswohnungsbau werde ein Spielplatz vorgeschrieben, bei Reihenhäusern nicht. Im Rahmen des VEP würden weitere Details, wie z. B. auch die Versickerung, geklärt werden.

Oberbürgermeisterin Büssemaker weist darauf hin, dass Stadträtin Lumpp ihren Antrag im Rahmen des VEP nochmals stellen solle. Sie spreche sich jedoch gegen eine Einschränkung der Bauherren aus.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

Gabriela Büssemaker
Oberbürgermeisterin

- - -

Ji/La

17. Januar 2006

1. Planungs- und Umweltamt zur Kenntnis und mit der Bitte um weitere Veranlassung.
2. Ordnungsamt und Stadtbauamt zur Kenntnis.
3. Wv. - GR

Im Auftrag:

Jilg