

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Volksbank-Areal"**

- **Aufstellungsbeschluss**
  - **Entscheidung über den Bebauungsplan-Entwurf und den Entwurf des Durchführungsvertrags für die Offenlage**
- 

### **Beschluss: (30:1 Stimmen, 1 Enthaltung)**

1. Für den im beiliegenden Lageplan vom 07.08.2008 festgelegten Geltungsbereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Volksbank-Areal“.
2. a) Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2008, mit dem Plan 1.3.01 „Ansicht West Wilhelmstraße“ in der Fassung vom 25.09.2008 für die Offenlage, wird zugestimmt.  
  
b) Dem Entwurf des Durchführungsvertrags in der Fassung vom 19.08.2008 für die Offenlage wird zugestimmt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

### **1. Sachstand**

In seiner öffentlichen Sitzung am 05.04.2006 (R. Pr. Nr. 50) hat der Gemeinderat der Entwicklung des Volksbank-Areals zu einer gemischten Nutzungsstruktur mit der Kernnutzung Volksbank und der Änderung des bestehenden Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.

Im Sommer 2006 wurde durch die Volksbank ein Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Jury, in der neben Vertretern der Volksbank Fraktionsvertreter von CDU, FE und SPD und Oberbürgermeisterin und Verwaltung beteiligt waren, entschied sich einstimmig für den Entwurf der Planfabrik SPS, Ettlingen und empfahl dessen Ausführung. In der öffentlichen Sitzung am 25.07.2007, R. Pr. Nr. 102, wurde der Gemeinderat über den Sachstand informiert.

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde das Vorhaben durch die Volksbank weiter entwickelt. Im Verlauf dieser Projektentwicklung ergaben sich zahlreiche Veränderungen gegenüber der Wettbewerbskonzeption.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 23.07.2008, R. Pr. Nr. 84, wurde die geänderte Planung vorgestellt. Der Gemeinderat billigte grundsätzlich die vorgelegte Planung, beschloss jedoch, für das VEP-Verfahren die Nutzung in den Planunterlagen zu konkretisieren und mögliche Folgenutzungen im Durchführungsvertrag zu regeln.

### **2. Verfahren**

Da die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der

vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss und der Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags durch den Gemeinderat stehen nun die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden an.

### **3. Planunterlagen**

#### **a) Konkretisierung der Nutzung**

Die Planunterlagen in der Fassung vom 07.08.2008 beinhalten die vom Gemeinderat geforderte Konkretisierung der Nutzung. Mögliche Folgenutzungen sind nun in § 2 (1) des Durchführungsvertrags geregelt. Hinsichtlich weiterer Details wird auf den beiliegenden Durchführungsvertrag verwiesen.

#### **b) Abstandsflächen**

Im Plan „Abstandsflächen“ sind Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken und Überlagerungen von Abstandsflächen auf dem Baugrundstück erkennbar. Die Zustimmungserklärungen der Nachbarn und die für die Überlagerung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück erforderliche Befreiung von § 5 (3) LBO durch das Ordnungsamt sind zugesagt.

#### **c) Werbeanlagen und Präsentationsfläche für „Public Viewing“**

Die Ansichten beinhalten nun auch die vorgesehenen Werbeanlagen und eine ca. 65 m<sup>2</sup> große Fläche für „temporäre Werbung“ bzw. als Präsentationsfläche für „Public Viewing“. Die geplanten selbstleuchtenden Werbeanlagen und deren Größe und Anzahl entsprechen nicht den Vorschriften der „Satzung über die Gestaltung der historischen Altstadt“ (Gestaltungssatzung). Mit Rechtskraft des VEP ersetzen dessen Inhalte die Vorschriften der Gestaltungssatzung. Dies gilt auch für die Gestaltung der Fassaden an der Wilhelmstraße.

Die Verwaltung hat Bedenken gegen die 65 m<sup>2</sup> große Fläche für „temporäre Werbung“, da diese im dortigen Umfeld eine störende Wirkung haben kann. Insofern sollte diese nur einzelfallbezogen beantragt werden. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Fläche aus den Plandarstellungen des VEP herauszunehmen, auch weil sich daraus anderenfalls eine kritische Vorbildwirkung ableiten ließe.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die Antragsunterlagen verwiesen. In der Sitzung stehen auch Vertreter der Volksbank für Erläuterungen zur Verfügung.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind ein Übersichtsplan, die Begründung des VEP, die Projektbeschreibung, das Ergebnis der Befragung der Träger öffentlicher Belange und der Entwurf des Durchführungsvertrags beigefügt. Die VEP-Unterlagen gehen an die Fraktionen/Gruppen.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 24.09.2008 statt. Dieser Tagesordnungspunkt wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 08.10.2008 vertagt.

Der Antragssteller hat den Plan 1.3.01 „Ansicht West Wilhelmstraße“ wie folgt geändert: Die Fläche für „temporäre Werbung“ bzw. als Präsentationsfläche für „Public Viewing“ wurde aus den Plandarstellungen herausgenommen.

Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

Für die Fraktionen und Gruppen ist der Plan 1.3.01 als Anlage beigefügt.

- - -

Stadträtin Dr. Langguth stimmt für die CDU-Fraktion dem Entwurf des VEP und dem Durchführungsvertrag zu.

Stadtrat Rebmann berichtet, dass der Ausschuss für Umwelt und Technik hierüber ausführlich diskutiert und die Volksbank einen guten Entwurf eingereicht habe. Er erkundigt sich, inwieweit die Verwaltung den Luftaustausch durch den Albtäler berücksichtigt habe. Er stimmt dem Beschlussvorschlag für die FE-Fraktion zu.

Stadtrat Hadasch vertritt die Auffassung, dass das vorgestellte Objekt die dortige Fläche aufwerten werde und begrüßt, dass die Fläche für das Public Viewing aus der Planung herausgenommen worden sei. Er stimmt dem Beschlussvorschlag für die SPD-Fraktion zu.

Stadtrat Siess erläutert, dass ihm die Planung hinsichtlich der Traufhöhe nicht gefalle, er jedoch dem Beschlussvorschlag zustimme.

Stadträtin Lumpp schließt sich dieser Aussage an und erklärt, dass sie sich aus diesen Gründen bei der Abstimmung enthalten werde.

Stadtrat Künzel stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Bürgermeisterin Petzold-Schick bedankt sich bei den Vertretern der Volksbank für die vorgelegte Planung.

Stadtbaudirektor Müller lässt wissen, dass der Einfluss auf den Albtäler gutachterlich nicht untersucht worden sei, jedoch im alten Bebauungsplan bereits eine hohe Bebauung zugelassen worden wäre und es auch das Gutachten von Herrn Dr. Vogt gäbe, welches besagt, dass der Albtäler mit einer Geschwindigkeit von 180 km/h auf Ettlingen zukomme und dieser sich über der Stadt verflüchtige, so dass er nicht glaube, dass diese Bebauung Auswirkungen auf den Albtäler habe. Er informiert darüber, wenn hierzu im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch eine Anregung komme, dies nochmals genau geprüft werden würde.

Ohne weitere Aussprache wird mit 30:0 Stimmen (1 Enthaltung) oben stehender Beschluss gefasst.

- - -