

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.05.2023

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	18.09.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	09.10.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Dem vorliegenden Planungskonzept für den Neubau der Integrierten Leitstelle entlang der Walter-Clauss-Straße wird zugestimmt.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. 179 „Landratsamt Badstraße - Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ in Offenburg wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.05.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ermöglichung der zeitnah geplanten Erweiterung der Integrierten Leitstelle Ortenau (ILS) auf dem Grundstück des Landratsamts, Badstraße 20.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.
- Ziel D4: Durch die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Offenburg wird der Brand- und Zivilschutz gewährleistet.

3. Anlass und Ziel der Planung

Als Pilotprojekt des Landes Baden-Württemberg nahm die Integrierte Leitstelle Ortenau mit Sitz in Offenburg (Standort: Am Kestendamm 4) ihren Dienstbetrieb am 01.08.1998 auf. Aus Gründen der Effektivität und Effizienz ist die ILS Ortenau in Kooperation mit dem Landratsamt Ortenaukreis entstanden. Die ILS Ortenau ist für die gesamte nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr im Ortenaukreis zuständig. Diese Einrichtung nimmt für die unterschiedlichen Rettungsdienste und Feuerwehren die Leitstellenfunktionen hoheitlich wahr.

Nun soll eine Erweiterung und qualitative Verbesserung der Integrierten Leitstelle Ortenau am Hauptsitz des Landratsamt Ortenaukreis in der Badstraße durch einen Neubau ermöglicht werden.

Nach umfassender Prüfung wurde der Standort nördlich des bestehenden Landratsamtsgebäudes auf einem Teilbereich des kreiseigenen Grundstücks an der Walter-Clauss-Straße als geeigneter Standort ermittelt.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 20.07.2021 entschieden, für diesen Standort für die Vergabe des Generalplanerauftrages einen Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchzuführen. Als stimmberechtigte Preisrichter im Preisgericht waren Vertreter des Kreistags, der Kreisverwaltung und ex-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Zemla, Augustine	82-2362	11.05.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

terne Fachleute vertreten. Die Stadtverwaltung war mit einem Vertreter als Sachverständiger im Preisgericht und auch an der Erstellung der Auslobung beteiligt. Mit der Preisgerichtssitzung am 31.05.2022 wurden die beiden Architekturbüros Planungsgruppe aus Stuttgart und Architekturbüro Schätzler aus München prämiert und zur Überarbeitung und Weiterentwicklung ihrer Entwürfe entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts aufgefordert.

In diesem Zusammenhang wurden die Architekturbüros auch aufgefordert, ihre Planungen nochmals dahingehend zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Bestandsbäume entlang der Walter-Clauss-Straße erhalten werden können oder eine entsprechende Ersatzbepflanzung an gleicher Stelle möglich ist, sollte ein Erhalt auf Grund der baulichen Eingriffe nicht möglich sein.

Nach der Überarbeitungsphase inklusive erneuter Vorstellung durch die Büros am 17.08.2022 fanden im September 2022 durch das Landratsamt Vertragsverhandlungen mit den beiden Architekturbüros statt. Der Planungsausschuss der Stadt Offenburg wurde in nicht-öffentlicher Sitzung am 26.09.2022 über den aktuellen Stand mündlich informiert. Mit der Auftragsvergabe (Kreistagssitzung am 13.12.2022) durch das Landratsamt an das Architekturbüro Schätzler aus München konnte im 1. Quartal 2023 mit der weiteren Plankonkretisierung begonnen werden. Zwischenzeitlich liegt das überarbeitete Planungskonzept vor, das dem zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf als Grundlage dienen soll (siehe Anlage 2).

Auf Grund der Erweiterungsabsicht nördlich des bestehenden Landratsamtsgebäudes werden hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Hinblick auf den Querschnitt der bestehenden Walter-Clauss-Straße planungsrechtliche Anpassungen für den nördlichen Teilbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Kinzigvorstadt Wiede – Teil 1“ erforderlich. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsmaßnahme der Integrierten Leitstelle Ortenau am neuen Standort entlang der Walter-Clauss-Straße geschaffen werden und eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund sollen der Bebauungsplan Nr. 85 „Kinzigvorstadt-Wiede – Teil 1“ sowie kleinere Teilbereiche der zwei angrenzenden Bebauungspläne Nr. 72 „Kronenstraße-Süd“ und „Kinzigvorstadt-Wiede – Teil 2“ durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ in den betreffenden Teilbereichen ersetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 11.05.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ umfasst mit einer Größe von rund 2,8 ha größtenteils den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Kinzigvorstadt Wiede – Teil 1“, 1. Änderung sowie weitere Erschließungsflächen der beiden anderen Bebauungspläne: Nr. 72 „Kronenstraße – Süd“, 1. Änderung und Nr. 89 „Kinzigvorstadt Wiede – Teil 2“, 6. Änderung.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Badstraße und den in den 1970er Jahren entstandenen Bürgerpark mit anschließenden Hallen- und Freibadeinrichtungen begrenzt. Die Begrenzung im Westen und Süden bilden die Gewerbebauten der Firma Burda entlang der Kronenstraße sowie das Grundstück des Migrationsamts (früher Flurbereinigungsamt) entlang der Badstraße. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch die bestehende Walter-Clauss-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst somit das kreiseigene Grundstück FIST-Nr. 198/1, die westlich gelegenen städtischen Grundstücke FIST-Nr. 198/26, FIST-Nr. 198/10 sowie das städtische Straßengrundstück FIST-Nr. 198/15 im Norden (Walter-Clauss-Straße) und in Teilen auch die westlich und östlich gelegenen städtischen Straßengrundstücke FIST-Nr. 292 (Am Kestendamm) und FIST-Nr. 226 (Badstraße).

5. Planungskonzept für die Integrierte Leitstelle

5.1. Vorhabenbeschreibung

Das Landratsamt Ortenaukreis plant am Hauptsitz in der Badstraße Offenburg den Neubau der Integrierten Leitstelle Ortenau für den gemeinsamen, operativen Betrieb mit der DRK-Rettungsdienst Ortenau gGmbH, da eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht mehr möglich ist.

In dem Neubau sollen mehrere Organisationsbereiche unter einem Dach untergebracht werden: die Integrierte Leitstelle Ortenau und das Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamts Ortenaukreis (kurz: ABK). Zusätzlich sollen Reservflächen für perspektivische Aufgabenerweiterungen der ILS sowie des ABK vorgehalten werden, für die ggf. eine Fremdnutzung bis zur Inanspruchnahme vorgesehen ist.

Eine Integrierte Leitstelle koordiniert als Zentrum der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr die Hilferufe der Bevölkerung für die Bereiche Feuerwehr, Krankentransport und ärztlicher Notfalldienst. Des Weiteren ist sie auch Alarmierungsstelle für die Einheiten des Katastrophenschutzes.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 11.05.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

5.2. Ergebnis des Planungswettbewerbs

Der fünfgeschossige langgestreckte Neubau soll entlang der Walter-Clauss-Straße auf einer ca. 750 m² großen Fläche platziert werden. Er ist durch die stützenfreie Auskragung auf der rückwärtigen Gebäudeseite im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie durch die Abstufung des obersten Geschosses von Norden und Osten geprägt und nutzt die beschränkten Flächenverhältnisse effizient aus.

Der höhere Gebäudeteil soll im östlichen Bereich vom bestehenden Verwaltungsgebäude des Landratsamts abrücken und die Gebäudeflucht des vorhandenen Parkdecks aufnehmen. Durch den Rücksprung des Daches im nördlichen Bereich soll die Verschattung des gegenüberliegenden Wohngebäudes, Walter-Clauss-Straße 4, begrenzt werden.

Die Überbauung der Omnibus-Abnahmespur der Zulassungsstelle wird als stützenfreie Auskragung nach Süden zum bestehenden Parkdeck angeordnet. Durch den Neubau wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung von Fahrzeuglärm aus dem Bereich des Parkdecks und der Zulassungsstelle abgeschirmt. Die Zufahrt zur bestehenden Garage und auf das Parkdeck der Zulassungsstelle bleibt erhalten. Allerdings muss zur Verbesserung der Einfahrtssituation voraussichtlich die Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich direkt an die Walter-Clauss-Straße geringfügig verbreitert werden.

Der Dispositionsraum (Leitstellenraum mit eingehenden Notrufen) als zentraler Bereich der Integrierten Leitstelle bildet sich im vierten Obergeschoss durch ein übergreifendes Fenster nach Süden mit entsprechendem Verschattungssystem ab.

Eine Loggia Richtung Südwesten lockert die stringente vertikale Fassade auf. Durch flache horizontale Bänder wird der Baukörper zusätzlich rhythmisch zониert. Im gesamten Gebäude werden sich bei maximaler Belegung etwa 130 Personen aufhalten.

Der Wettbewerbsentwurf sah die Fällung der in diesem Bereich auf dem Grundstück des Ortenaukreises stehenden Platanen vor.

5.3. Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde der Entwurf im Auftrag des Landratsamts Ortenaukreis überarbeitet (aktueller Stand siehe Anlage 2).

Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf wurde im Zuge der Vorentwurfsplanung auf das Untergeschoss verzichtet und stattdessen ein Zwischengeschoss (1. Obergeschoss) zur Einrichtung von Lager- / Technikräumen eingeplant. Dieses Zwischengeschoss ist nicht durchgängig, so dass das Erdgeschoss in Teilbereichen erhöht ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 11.05.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

Diese Anpassung bedingt, dass die Gesamt-Gebäudehöhe gegenüber dem Wettbewerbsentwurf von ca. 19,6 m auf ca. 21,4 m angehoben wurde.

Die Raumgrößen und Zuordnungen wurden im Sinne der Abläufe und des Betriebskonzepts optimiert. Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist anstatt der ursprünglich geplanten Keramiklamellen eine vorgehängte hinterlüftete Holzfassade geplant.

Des Weiteren wurde der Baukörper in Richtung Südwesten verschoben und soweit als möglich von der Walter-Clauss-Straße abgerückt. Eine Verschmälerung des Baukörpers ist auf Grund der Nutzungsanforderungen nicht möglich. Zudem ist ein weiteres Abrücken des Neubaus von der Walter-Clauss-Straße aus verkehrlichen Gründen (Omnibus-Abnahmespur der Zulassungsstelle, Zufahrt zum bestehenden Parkdeck sowie zur Garage) nicht möglich. Die Baugrenze wird in Teilen um ca. 6,80 m überschritten. Ein Erhalt der Bestandsbäume ist weiterhin nicht möglich, jedoch könnte dadurch im Norden des Neubaus zumindest eine Ersatzbepflanzung mit 5 bis 6 neuen schmalkronigen Bäumen und der Erhalt der östlichen Platane ermöglicht werden (siehe Anlage 2: Lageplan Außenanlagen Variante 1). Somit wird der entsprechenden Pflanzvorschrift des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 85 „Kinzigvorstadt Wiede – Teil 1“ Rechnung getragen. Für die weitere Detailplanung wurde seitens des Landratsamts zusätzlich ein Landschaftsarchitekt beauftragt.

5.4. Prüfung eines Umbaus des Straßenraums der Walter-Clauss-Straße

Um den neu zu pflanzenden Bäumen mehr Raum für eine adäquate Entwicklung zu schaffen, wurde die Möglichkeit einer Verlegung des bestehenden öffentlichen Gehweges direkt an den Neubau auf das Grundstück des Ortenaukreises geprüft. Die neuen Bäume könnten dann an Stelle des heutigen Gehwegs gepflanzt werden und damit nicht nur ein angemessen breites Baumbett für die Entwicklung des Wurzelraums erhalten, sondern auch ausreichend Abstand zum Neubau, um größere Baumkronen zu entwickeln (siehe Anlage 2: Lageplan Außenanlagen Variante 2).

Nach aktuellem Kenntnisstand müssten hierfür der bestehende Abwasserkanal im südlichen Gehwegbereich und die bestehenden Stromleitungen im Grundstücksbereich des Landratsamtes nach Norden in den Straßenraum der Walter-Clauss-Straße (konkret: Abwasserkanal) bzw. in den neu herzustellenden Gehweg (konkret: Stromleitung) verlegt werden. Hinzu kommt, dass mittelfristig eine neue Leitungsstrasse für die Fernwärme in besagter Straße geführt werden soll, um den Neubau der Leitstelle sowie das Verwaltungsgebäude des Landratsamtes an das Offenburger Fernwärmenetz anzuschließen. Somit besteht ohnehin Handlungsbedarf. Vor diesem Hintergrund wurde das Ingenieurbüro Zink vom Landratsamt mit einer integrierten Erschließungsplanung beauftragt. Im Rahmen der Erschließungs- / Leitungsplanung erfolgt neben der Abstimmung mit dem beauftragten Landschaftsarchitekten auch die Ein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Zemla, Augustine	82-2362	11.05.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

beziehung des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg (AZV), der Wärmeversorgung Offenburg (WVO) sowie der städtischen Tiefbauabteilung und ggf. weiterer Leitungsträger.

Folgende erste Einschätzung konnte bereits getroffen werden:

Auf Grundlage der derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen ist eine Verlegung des Mischwasserkanals in die Walter-Clauss-Straße unter Berücksichtigung der neuen Fernwärmeleitung sowie der vorhandenen im nördlichen Bereich befindlichen Gas- und Wasserleitungen grundsätzlich möglich (siehe Anlage 2: Lageplan Außenanlagen Variante 1 und 2). Die Baukosten für die Verlegung des Abwasserkanals liegen voraussichtlich im mittleren sechsstelligen Bereich.

Nach Vorlage der endgültigen Entwurfsplanung und einer validen Kostenschätzung wird die Stadtverwaltung mit dem Landratsamt eine Vereinbarung über die Kostentragung verhandeln. Da durch die o.g. Maßnahmen im Straßenraum die Ersatzpflanzung großkroniger Bäume in zukunftsfähigen Baumquartieren möglich ist und damit auch kein Widerspruch zur Pflanzfestsetzung im wirksamen Bebauungsplan vorliegt, hat das Landratsamt seine Beteiligung signalisiert und bereits die entsprechenden Fachplanungen beauftragt.

6. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für den gesamten Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ die Darstellung „bestehende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr und öffentliche Verwaltung‘“.

Grundsätzlich sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB erfüllt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

7. Weiteres Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt. Zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden bisher noch keine Verfahrensschritte durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss soll nun gefasst werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
11.05.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 "Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache" – Aufstellungsbeschluss

Der neue Bebauungsplan Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ soll künftig wie oben ausgeführt die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne in den betroffenen Teilbereichen ersetzen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt seitens des Landratsamts voraussichtlich Anfang 2024 die Genehmigungsplanung für den Neubau der Integrierten Leitstelle Ortenau. Voraussichtlicher Baubeginn ist, vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung des Gemeinderats zum Bebauungsplan, für das 4. Quartal 2024 angesetzt.

Anlagen

1. Übersichtsplan zum Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 179 „Landratsamt Badstraße – Integrierte Leitstelle Ortenau – Feuerwache“ (M. 1:1500)
2. Planungskonzept „Integrierte Leitstelle“ – Stand Mai 2023 (o.M.)
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 85 „Kinzigvorstadt-Wiede Teil 1“, Stand 1. Änderung (zeichnerischer Teil; M. 1:2000)