Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	22.01.2020
Vorlagen-Nr.:	3/014/2020
Berichterstatter:	Vonhold, Gerhild
Betreff:	Vorstellung des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts des Visiopark-Gebäudes im vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Ellwanger Straße„,

Sachverhaltsdarstellung:

Vorstellung des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts:

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabensbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ wurde für den Bereich Sonderzone 2, südlich des bereits errichteten Parkhauses eine Planung für den Neubau eines Visioparks vorgelegt.

Gebäudegröße:
Das Gebäude hat einen trapezförmigen Grundriss mit einer Breite von 82,62 m im Süden bzw. einer Breite von 107,20 m im Norden und ist 67,60 m lang. Es wird im Abstand von 5 m südlich vom bestehenden Parkhaus errichtet werden. Das zweigeschossige Gebäude hat eine Wandhöhe von 13,86 m. Im Erdgeschoss beträgt die lichte Raumhöhe 6,50 m und im Obergeschoß 4,60 m im Bereich der Träger.
Das Erdgeschoss springt im Süden gegenüber dem Obergeschoß um 7 m zurück. Dieser Gebäudevorsprung wird von schrägen Säulenreihe gestützt.

Vor dem Kinogebäude an der Ellwanger Straße sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, 74 oberirdische Parkplätze geplant. Die weiteren Parkplätze für die Gebäudenutzung werden im Norden anschließenden Parkdeck untergebracht werden.

Der Haupteingang des geplanten Visioparks liegt im Süden, ausgerichtet auf die Ellwanger Straße, mittig in der Südfassade und wird durch vorspringende schräge Wandelemente markiert. Anschließend werden die einzelnen Nutzungseinheiten im Gebäude durch eine großzügige, innere, sich über beide Geschoße erstreckende Passage, dem sog. Marktplatz, der das Gebäude von Süden nach Norden durchzieht, erschlossen. Diese Passage ermöglicht auch einen direkten Zugang vom Parkdeck. An dieser Marktplatzachse liegen ebenfalls die meisten Treppenaufgänge, ein Aufzug und eine Rampe.

Gebäudenutzung:
Im Erdgeschoß liegt östlich der Marktplatzachse zur „Neuen Allee“ orientiert die Nutzungseinheit Kino mit 6 Sälen und 580 Sitzplätzen auf einer Fläche von 2.371 m².
Westlich der Marktplatzachse ist auf einer Fläche von 789 m² eine Gastronomie zur Ellwanger Straße mit einem Food-Lounge-Konzept und Clubbetrieb am Abend mit DJ-Unterhaltung am Wochenende vorgesehen. Dahinter, zur Kreisstraße AN 45 orientiert, ist ein Bowling-Center auf einer Fläche von 1.374 m² vorgesehen.
Im Obergeschoß liegen zur Ellwanger Straße ausgerichtet, westlich (AN 45) des Luftraums der Passage, eine Büro- und Dienstleistungsfläche ohne Verkaufsnutzung mit 979 m² Nutzfläche und östlich (Zur Neuen Allee) zwei Nutzungseinheiten mit jeweils 421 m² und 440 m² für ein Büro und eine Arztpraxis.
Zum Parkdeck ist westlich der Passage noch eine Gastronomie-Nutzung auf einer Fläche von 1.304 m² vorgesehen und östlich zur Neuen Allee bleibt eine Vorratsfläche für Büro- und Dienstleistung auf 1.440 m².

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:
Das geplante Visio-Park-Gebäude liegt innerhalb der Baugrenzen des VEP. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 14 m wird eingehalten. Das Dach wird als Flachdach ausgebildet und die Dachneigung bleibt unter 10°.
Für die Sonderzone 2 sind im vorhabensbezogenen Bebauungsplan folgende Nutzungen festgesetzt: Parkhaus, Kinogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungen für Veranstaltungen.
Für die geplante Umsetzung der Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoß ist somit eine Abweichung von der, für die Sonderzone 2 festgesetzte Art der Nutzung notwendig. Diese Ausnahme erscheint aber möglich, da die vorgesehenen Büronutzungen für die Zonen 1, 3 und 5 im vorhabensbezogenen Bebauungsplan zugelassen werden, und Büronutzungen aber weder in der Zone 3 (Seat) noch in der Zone 5 (Landesfinanzschule) geplant oder gebaut wurden. Außerdem ergänzt die Nutzung Büro und Dienstleistung die Nutzungsintensität Kino und Gastronomie ideal, da die Büros werktags und am Tag genutzt werden und die Kino und Gastronomienutzung vorwiegend abends/nachts und am Wochenende stattfinden wird. Somit werden die Parkplätze optimal ausgenutzt und dieses Nutzungskonzept kommt der Einhaltung der festgesetzten Schallimmissionskontingente 58 dB am Tag und 45 dB in der Nacht entgegen. Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die vorgeschlagene Befreiung von der Festsetzung der Art der Nutzung in der Sonderzone 2 nicht berührt werden. Die Abweichung von der Festsetzung ist, wie zuvor erläutert, städtebaulich vertretbar.
Eine Verkaufsnutzung ist nicht vorgesehen.

Vorschlag zum Beschluss:
Eine Ausnahme gemäß § 31 BauGB von der festgesetzten Art der Nutzung in der Sonderzone 2 im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Ellwanger Straße für eine Büro- und Dienstleistungsnutzung, ohne Verkauf, im geplanten Obergeschoß des Visiopark-Gebäudes wird zugestimmt.