

Az.: 621.410.189 (Ji/St)
722.990.007
632.600.089

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am

R. Pr. Nr. 59

Grundstück „Lindenweg 8“ (ehemalige ARAL-Tankstelle)

- **Grundsatzbeschluss über eine Bebauungsplanänderung und Festlegung der Obergrenze für die künftige bauliche Nutzung**
-

Beschluss: (einstimmig)

- 1. Der Entwicklung des Grundstückes „Lindenweg 8“ (ehemalige ARAL-Tankstelle) zu Wohnbauland wird zugestimmt.**
- 2. Der Änderung des betroffenen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Lorensiedlung“ durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt.**
- 3. Als Rahmen für die Überplanung wird vorgegeben:**
 - **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 - **offene Bauweise**
 - **Gebäudegrundfläche max. 225 m² (GRZ ca. 0,2)**
 - **Vollgeschosse max. 4 (IV+NVG)**
 - **Gebäudehöhe (Penthouse) max. 15,0 m.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Auf dem Grundstück „Lindenweg 8“ (Flst. Nr. 5448/11) stehen die baulichen Reste der ehemaligen ARAL-Tankstelle. Heute befindet sich das ca. 1.100 m² große Grundstück im Eigentum der Deutsche BP Aktiengesellschaft. Das Tankstellengrundstück ist seit Jahren ungenutzt und wegen der fehlenden Absperrung und Aufsicht in einem entsprechend verwahrlosten Zustand.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lorensiedlung“ (rechtskräftig seit 28.09.1984). Der Bebauungsplan hat die seit 1967 an der Ecke „Lindenweg/Josef-Stöhrer-Weg“ bestehende Tankstelle innerhalb des dortigen Wohnumfeldes planungsrechtlich gesichert und ein Baufenster in der Größe der Tankstellenbauten festgelegt. In direkter Nachbarschaft stehen, in Übereinstimmung mit den Bebauungsplanfestsetzungen, Wohnhäuser mit zwei, sechs oder zwölf Vollgeschossen.

Seit 2000 versucht die Verwaltung die Umnutzung und Neubebauung des Tankstellengrundstückes zu erreichen. Die Bauvoranfrage eines Bauträgers, der eine viergeschossige Stadtvilla geplant hatte, scheiterte, weil Eigentümer eines angrenzenden Hochhausgrundstückes auf der Einhaltung der (nachbarschützenden) Bebauungsplanfestsetzungen bestanden.

Vor einigen Monaten hat die BP das Grundstück zum Kauf angeboten. Bei der Suche nach Investoren zeigte aber von den Ettlinger und in Ettlingen tätigen Bauträgern lediglich die Firma WLH Interesse. Zwischenzeitlich haben die Vorgespräche zwischen Verwaltung, BP, und WLH zu konkreten Kaufverhandlungen geführt.

Ziel der Sanierungskonzeption der Firma WLH und des Karlsruher Architekturbüros AGP ist der Bau einer viergeschossigen Stadtvilla plus Penthouse, mit zehn Wohneinheiten und den nach LBO notwendigen Stellplätzen sowie Grün- und Freiflächen. Eine Vorentwurfsskizze mit Erläuterungen ist als Anlage beigefügt. Der Bauträger hat sich bereit erklärt, zusammen mit den Plänen für den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch ein Massenmodell zu liefern, um das Einfügen des geplanten Gebäudes in das Umfeld zu verdeutlichen.

Um dieses Mehrfamilienhaus genehmigungsfähig zu machen, muss der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes „Lorensiedlung“ geändert werden.

Wegen der privaten Interessenlage, aber auch wegen des besonders inhomogenen baulichen Umfeldes bietet sich hier die Schaffung des Planungsrechts für ein konkretes Bauvorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.

Der Bauträger ist bereit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit der Verwaltung zu erarbeiten. Wenn der Gemeinderat den o. g. planerischen Zielvorstellungen zustimmt, kann für die Erwerbsverhandlungen genauer kalkuliert werden. Zudem ist diese „Geschäftsgrundlage“ notwendig, weil nunmehr Kosten für die Beauftragung der Vermessung, des Grünordnungsgutachtens und der Altlastenerkundung entstehen. Auch die Gebäudeplanung kann damit auf der Basis konkreter Vorgaben beginnen.

Alle, das Bauvorhaben betreffenden Sachverhalte werden dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens offen gelegt und abgearbeitet.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 26.04.2006 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadtrat Ditzinger erklärt, dass die Presse diese Stelle als Schandfleck bezeichne und hier nun Abhilfe geschaffen werden könnte, da ein Investor gefunden worden sei. Für ihn seien zwar noch viele Fragen offen, aber jede Lösung sei besser als die bisherige Situation. Er führt weiter aus, dass die Divergenz der Gebäude dort eine schwierige Situation schaffe. Er plädiert dafür, dass die Anwohner eine Chance erhalten, ihre Interessen vortragen zu dürfen und der Bebauungsplan diese Möglichkeit auch bieten werde.

Stadtrat Rebmann ist der Ansicht, dass es gemeindepolitischer Wille sei, dass dort etwas geschehe und er daher dem Beschlussvorschlag zustimme.

Stadtrat Waldenmaier stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass der Brennpunkt dort beseitigt werden sollte.

Stadträtin Seifried-Biedermann hofft auf eine problemlose Realisierung und stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Zeh stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu.

Stadtrat Dr. Böhne stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass er hoffe, dass es auf diesem Grundstück kein Übermaß an Altlasten gebe.

Oberbürgermeisterin Büssemaker weist daraufhin, dass sie sich von Anfang an bemüht habe, für diesen Brennpunkt eine Lösung zu finden. Sie habe in Zusammenarbeit mit dem Stadtkämmerer viele Gespräche geführt und plädiert an den Gemeinderat, dass dem Investor nun nicht zu viele Steine in den Weg gelegt werden sollten. Sie ergänzt, dass sie durch eine angemessene Bebauung auf eine Aufwertung dieser Ecke hoffe.

gez.
Gabriela Büsse
maker
Oberbürgermeisterin

- - -