

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gemeindezentrum FeG, Dieselstraße 52" (ehemaliges Firmengelände der Telekom)

- Einleitungsbeschluss

- Entscheidung über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags für die Offenlage

Beschluss: (einstimmig)

- 1. Für das ehemalige Betriebsgelände der Telekom, Bereich Dieselstraße/Ottostraße, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung VEP „Gemeindezentrum FeG, Dieselstraße 52“. Der Geltungsbereich ist begrenzt auf das Baugrundstück Flst.Nr. 7925/6 entsprechend des beigefügten Übersichtsplans.**
- 2. Dem Bebauungsplanentwurf vom 05.09.2007 mit Begründung und Durchführungsvertrag sowie Grünordnungs- und Hochbauplänen wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung - Planungsamt und Justitiariat - wird beauftragt, an der Durchführung des Verfahrens nach BauGB durch den Vorhabenträger „Freie ev. Gemeinde Ettligen“ (FeG) mitzuwirken.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Verfahrensstand

Der Bund der freien evangelischen Gemeinden Deutschland hat für die freie ev. Gemeinde Ettligen (FeG), das ehemalige Betriebsgelände der Deutschen Telekom, „Dieselstraße 52“, gekauft, damit dort ein Gemeindezentrum aufgebaut werden kann. Das dort bestehende Verwaltungsgelände wird bereits genutzt, aber die Gottesdienste finden weiter in der Aula des Eichendorff-Gymnasiums statt. Dafür ist immer erheblicher Aufbau- und Abbauaufwand erforderlich und die dortige Kapazität ist bereits ausgeschöpft.

Deshalb ist auf dem oben genannten Grundstück Flst.Nr. 7925/6, Ecke Dieselstraße/Ottostraße, der Neubau eines Kirchensaals zur Zusammenführung der Veranstaltungsorte und zur Bedarfsdeckung geplant.

Die geplante Art der baulichen Nutzung „kirchliches Gemeindezentrum mit Veranstaltungssaal“ ist im dort festgelegten „Mischgebiet“ grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Der von der FeG geplante Saalanbau überschreitet die für das Baugrundstück festgelegten Baugrenzen erheblich und kann somit nicht befreit werden. Deshalb soll eine Bebauungsplanänderung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) erfolgen.

Der dort geltende Bebauungsplan „Dieselstraße Ost II“ war seinerzeit für das Grundstück der Deutschen Post, später Deutsche Telekom, maßgeschneidert worden, mit einem eng begrenzten Baufenster entlang der Dieselstraße und auf der Ostseite viel Platz für einen großen Betriebshof. Der bereits eingereichte Bauantrag der FeG wurde zwischenzeitlich zurückgenommen, um zunächst das erforderliche Planungsrecht durch einen VEP zu schaffen.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Investor auf dessen Kosten erarbeitet, in enger Abstimmung mit den betroffenen Ämtern der Stadt.

Nach § 13 a (1) BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Das ist hier der Fall.

Im Amtsblatt vom 19.04.2007 war ortsüblich bekannt gemacht worden, dass beabsichtigt ist, für den Bereich des Gewerbegrundstücks Ecke Dieselstraße/Ottostraße den Vorhaben- und Erschließungsplan „Gemeindezentrum FeG, Dieselstraße 52“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a in Verbindung mit §§ 13 und 2 BauGB aufzustellen. Diese Art der Bekanntmachung ist vom Gesetzgeber für diese neue Verfahrensart vorgeschrieben und soll einen frühen Meinungs austausch ermöglichen.

Einen Monat lang hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich die Pläne des Bauantrags für das neue Gemeindezentrum der FeG erläutern zu lassen und sich zu äußern. Es wurde nur ein sehr geringes Interesse festgestellt und es gab keine ablehnenden Meinungsäußerungen.

Nach der Zustimmung des Gemeinderats zum hier vorgelegten Bebauungsplanentwurf erfolgen als nächste Verfahrensschritte die Beteiligung der Öffentlichkeit (ein Monat Offenlage) und die Beteiligung der betroffenen Behörden durch den Vorhabenträger.

2. Planinhalt und Durchführungsvertrag

Die geplante Art der baulichen Nutzung „kirchliches Gemeindezentrum mit Veranstaltungssaal“ ist im dort festgelegten „Mischgebiet“ grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag werden das größere bzw. veränderte Baufenster, die höhere Ausnutzung (GRZ/GFZ) und die künftige Dreigeschossigkeit des Gemeindezentrums entlang der Dieselstraße planungsrechtlich abgesichert.

Im Anschluss an den bestehenden Verwaltungsbau soll entlang der Ottostraße der erforderliche Kirchensaal gebaut werden. Ein Glockenturm oder Glockenspiel ist nicht geplant. Die Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes soll weitgehend innerhalb der heutigen Baugrenzen in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Vor der Straßenfassade zur Dieselstraße ist von der FeG ein verkleideter Lagerturm für Holzpellets geplant. Diese Überschreitung der vorderen Baugrenze ist im Plan noch nicht dargestellt.

Große Flächen des ehemaligen Betriebshofes der Deutschen Post/Telekom sollen entsiegelt und begrünt werden. Auf den heutigen Pflasterflächen entlang der östlichen Grundstücksgrenze werden die notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Einige Besucher- und Behindertenstellplätze sollen kurzfristig direkt von der Erschließungsstraße aus angefahren werden. Die übrigen Vorgartenflächen werden gärtnerisch angelegt. Der Grünflächenanteil dieses Gewerbegrundstücks wird künftig bei über 30% liegen.

Der genaue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Notwendigkeit der Planaufstellung, die Beschreibung des städtebaulichen Konzepts und die Planungsdaten werden in der als Anlage beigefügten Begründung erläutert. Das Projekt fügt sich städtebaulich und architektonisch ein.

Der Bebauungsplan „Gemeindezentrum FeG, Dieselstraße 52“ ersetzt im Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 7925/6 den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Dieselstraße Ost II“. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dieselstraße Ost II“ werden nicht geändert und gelten weiter, soweit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine weitergehenden Darstellungen festgesetzt sind.

Sollte die Nutzung „Gemeindezentrum“ künftig aufgegeben werden, dann gilt für das Grundstück als Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und Umnutzungen sind beschränkt gemäß den im Textteil des Bebauungsplanes „Dieselstraße Ost II“ getroffenen Festsetzungen, unabhängig von seinem dann aktuellen Rechtsstatus.

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt in zwei Bauetappen. Die Erweiterung des Geschossbaus, der Saalanbau, die Erschließungsanlagen und die Freiflächen sind spätestens bis Ende 2012 (fünf Jahre nach Rechtskraft) fertig zu stellen. Für die Errichtung des 2. Obergeschosses soll eine Verlängerung des Realisierungszeitraums um fünf Jahre vereinbart werden.

Es sind folgende Anlagen beigefügt:

Für alle Mitglieder des Gemeinderats:

- Übersichtsplan vom 05.09.2007, M 1:2 000
- Begründung vom 05.09.2007
- Durchführungsvertrag (Entwurf)

Für die Fraktionen/Gruppen:

- Bebauungsplanentwurf vom 05.09.2007, M 1:500
- Grünordnungspläne vom 05.09.2007
- Plansatz Hochbau (KG, EG, OG, Schnitte, Ansichten)

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 26.09.2007 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderates zugingen, wird hingewiesen.

Während der Vorberatung sind Fragen bezüglich des Erhalts der Bäume, der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sowie zur Aufstellung eines Behälters für Holzpellets aufgetaucht. Hierzu ist Folgendes auszuführen:

1. Erhalt der Bäume:

Ziel seitens des Stadtbauamtes ist, die Lücke in der Baumallee in der Dieselstraße im Zuge des VEP's zu schließen. Dies setzt auch die Ziele des „Landschaftsplanes“ um, der für die Dieselstraße eine Allee beinhaltet.

Die im Ausschuss hinterfragten, auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers derzeit vorhandenen Straßenbäume entlang der Dieselstraße, sind bis auf die entlang der Dieselstraße zwischen Ottostraße und Parkplatz gelegenen drei Bäume nicht erhaltenswert. Das Angebot des Vorhabenträgers, auf seinem Grundstück zur Abrundung des Bildes und zur Erfüllung des aktuellen Bebauungsplanes die vorhandenen Bäume zu fällen und durch Amberbäume zu ersetzen, wird nur für die südlich des heutigen Parkplatzes liegenden Bäume in Anspruch genommen.

2. Stellplätze:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist eine bauordnungsrechtliche Frage und im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkreten Bauantrags zu entscheiden. Es ist nach einer Vorprüfung abzusehen, dass die im VEP dargestellten Parkplätze die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze erreichen.

3. Verwendung von Holzpellets:

Pläne für einen Holzpelletsbehälter liegen zurzeit nicht vor. Für den Fall der Umstellung der Heizung auf Holzpellets kann direkt vor dem Heizraum entlang der straßenseitigen Baugrenze ein „untergeordnetes Bauteil“ genehmigt und errichtet werden. Es ist kein frei stehendes

Silo im Vorgarten geplant.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmaier verweist auf die heutige Ausgabe des badischen Tagblattes und dass dort ein Bericht über die freie evangelische Gemeinde sei und sie diesen auf Wunsch gerne für die Gemeinderäte kopieren werde.

Stadtrat Müller stimmt für die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass die Bäume dort nicht erhaltenswert seien. Er fügt hinzu, dass ausreichend Parkplätze bereitgestellt werden sollten.

Stadträtin Kölper erläutert, dass die Gemeinde das Grundstück nun seit sieben Jahren habe und die Aula des Eichendorffgymnasiums nicht mehr ausreiche und daher nahe liegend wäre, das Gebäude auf dem bestehenden Grundstück zu erweitern. Sie stimmt dem Beschlussvorschlag zu und begrüßt den Lückenschluss durch die geplante Neubepflanzung und bittet darum, sich ab den bestehenden Bäumen hinsichtlich Art und Größe zu orientieren.

Stadträtin Hofmeister stimmt für die SPD-Fraktion der Verwaltungsvorlage zu und begrüßt die Idee des Planungsamtes die Allee zu vervollständigen.

Stadtrat Siess berichtet, dass der Veranstaltungssaal für 400 Leute ausgebaut werde und hierfür genügend Stellplätze bereitgestellt werden müssen. Er stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Lumpp stimmt für die Freien Wähler dem Beschlussvorschlag zu und lässt wissen, dass keine 400 Parkplätze bereitgestellt werden müssen, weil der Saal für 400 Leute genehmigt werde. Sie wirft die Frage auf, wo die Besucher der Martinskirche bzw. die Besucher der Veranstaltungen in der Aula des Eichendorff-Gymnasiums parken würden.

Bürgermeisterin Petzold-Schick lässt wissen, dass die Fragen der Stellplätze eine rein formale Antwort der Verwaltung mit sich bringe und dies im Genehmigungsverfahren entschieden werde. Sie betont, dass es sich hierbei um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handle.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

- - -