

**Bebauungsplan "Hertzstraße Südost"**

- **Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen**
  - **Satzungsbeschluss**
- 

**Beschluss: (einstimmig, 2 Enthaltungen)**

- 1. Die während der Behördenbeteiligung entsprechend § 4 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan werden nach einzelner Erörterung in öffentlicher Sitzung entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen berücksichtigt oder zurückgewiesen.**
- 2. Der Bebauungsplan „Hertzstraße Südost“ in der Fassung vom 24.10.2008 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat im Frühjahr 2009 eine Vorlage hinsichtlich der generellen Kriterien für den Verkauf der Grundstücke im Gewerbegebiet „Hertzstraße Süd-Ost“ zu unterbreiten, in welcher vor allem Festlegungen zur Wärme- bzw. Energieversorgung thematisiert werden.**

---

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**1. Verfahren**

In seiner öffentlichen Sitzung am 05.04.2006, R. Pr. Nr. 48, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hertzstraße Südost“ beschlossen. Als Grundlage wurden folgende Gutachten und Berichte erstellt:

- Baugrunderhebung und Begutachtung
- Umweltbericht
- Grünordnungsplan

Die vorgezogene Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde im März 2007 durchgeführt.

In der öffentlichen Sitzung am 14.11.2007, R. Pr. Nr. 137, stimmte der Gemeinderat der Erweiterung des Geltungsbereichs um die Restfläche des Grundstücks Flst. Nr. 9465 und dem Vorentwurf des Bebauungsplans zu.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 21.01. bis zum 01.02.2008 statt.

In der öffentlichen Sitzung am 23.07.2008, R. Pr. Nr. 86, stimmte der Gemeinderat der Erweiterung des Geltungsbereiches (Verlängerung der Planstraße bis zum Kreisplatz Ferdinand-Porsche-Straße) und dem Entwurf des Bebauungsplans zu.

Die öffentliche Auslegung fand vom 11.08. bis zum 11.09.2008, die Behördenbeteiligung vom 24.07. bis zum 11.09.2008 statt. Es wurden verschiedene Anregungen vorgebracht. Sie sind der beiliegenden Gegenüberstellung zu entnehmen.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr – und des Polizeipräsidiums Karlsruhe wurde eine Leistungsfähigkeitsbewertung des Kreisels L 607/Hertzstraße erstellt (Anlage).

## **2. Änderungen gegenüber dem Entwurf**

Entsprechend der Anregung des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abt. 4 wurde entlang der Rudolf-Plank-Straße das Planzeichen für „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingefügt, weil dies ohnehin dem Plankonzept entspricht.

Entsprechend der Anregung des Polizeipräsidiums Karlsruhe wurden entlang der Verbindungsstraße zur Ferdinand-Porsche-Straße nördlich des Brunnengrabens öffentliche Stellplätze für Lastzüge ausgewiesen, da hierfür ein Bedarf vorliegt.

## **3. Planerische Zielsetzung**

Die grundsätzlichen Strukturen des geplanten Gewerbegebiets sind durch die vorhandenen Gebiets- und Erschließungsstrukturen geprägt: das Landschaftsschutzgebiet „Kinzig-Murg-Rinne“, die L 607 mit Grünabstand, die Erschließungsachse Hertzstraße und Brunnengraben. Strukturell wertvolle Baumreihen entlang eines alten Weges und ein Entwässerungsgraben, an dem Biotop vorhanden sind, sind als wichtige Bestandteile des Konzepts erhalten. Die textlichen Festsetzungen des Entwurfs ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen durch planungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen.

Aufgrund seiner Lage soll das Gebiet vor allem Gewerbebetrieben dienen, die besondere Anforderungen an die Verkehrsanbindung haben und an anderer Stelle störend wirken würden. Der Planentwurf differenziert zwischen Gewerbe- und Industriegebieten. Die industriellen Nutzungen sind wegen der möglichen geringeren Gestaltqualität im Kern des Gebiets untergebracht.

Zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und um die begrenzt vorhandenen Grundstücke für Industrie und Gewerbe zu sichern, ist im Planungsgebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Gerade diese Regelung ist ein wesentlicher Baustein der Stadtentwicklungspolitik, die Innenentwicklungen strategisch zu stützen.

Weil die Bebauung den Siedlungsrand der Kernstadt in diesem Bereich bilden wird, sind Festlegungen erforderlich, die ein Einfügen der Baumasse und Gestaltungsqualität sichern. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Fernwirkung möglichst gering zu halten, sind die maximal überbaubare Fläche und Höhenentwicklung sowie die Art der Werbeanlagen differenziert festgelegt.

Zur Ausbildung einer angemessenen städtebaulich wirksamen Eingangssituation insbesondere im Sichtbereich des Kreisels und unter dem Aspekt einer angemessenen Ausnutzung der Flächen, ist im westlichen Planbereich zusätzlich eine Mindesthöhe festgelegt. Auch sollten hier die gestalterisch anspruchsvolleren Firmen angesiedelt werden, um dem städtebaulichen Ziel des „Gewerbeparks“ besonders entlang der Hertzstraße gerecht zu werden.

Der Entwurf des Grünordnungsplans beschreibt die Maßnahmen, deren Festlegung im Rechtsplan zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich ist.

## **4. Baugrund**

Durch die Lage im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne mit den dort typischen Ablagerungen ist mit schwierigen Bodenverhältnissen zu rechnen.

Das Gutachten „Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung“ vom Dezember 2006, das dem Gemeinderat bereits vorliegt, hat zum Ergebnis, dass die Untergrundverhältnisse im Plangebiet jedoch etwas günstiger sind als im bestehenden Gewerbegebiet Hertzstraße.

Das Plangebiet kann entsprechend dem Gutachten in fünf Bereiche mit jeweils weitgehend gleichartigem Untergrundaufbau eingeteilt werden, die von „vergleichsweise günstigen“ bis zu „ungünstigen Untergrundverhältnissen mit den typischen Torfablagerungen“ reichen.

Der Bebauungsplan belässt gerade deshalb das im Westen des Planungsgebiets im Einmündungsbereich der Hertzstraße in die Rudolf-Plank-Straße vorhandene Niedermoor als Grünfläche. Der zweite, im Osten des Planungsgebiets liegende Bereich mit „breiigem“ Boden ist der Bereich, in dem die Straßenanbindung an die Ferdinand-Porsche-Straße erfolgen muss. Hier ist unter den Aspekten Baugrund/Gründung von erhöhtem Aufwand und unter dem Aspekt Kosten von ca. 1 Mio. Mehrkosten auszugehen. Dieses wurde bereits beim letzten Verfahrensschritt ausführlich im Gemeinderat am 14.11.2007 diskutiert.

## **5. Erschließung**

Der Plan enthält die Anbindung der Planstraße an die Ferdinand-Porsche-Straße. Der Vorteil der Schleifenerschließung (Durchfahrtmöglichkeit ohne Wendepunkt) und deren Nachteile (höherer Flächenverbrauch, Querung des Brunnengrabens und durch den besonders ungünstigen Baugrund in diesem Bereich entsprechende Kosten) wurden am 14.11.2007 im Gemeinderat bereits diskutiert. Der Schleifenverbindung wurde gegenüber einer Stichstraße mit Wendehammer der Vorzug gegeben, vor allem auch aus Aspekten der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge und einer beidseitigen Anfahrbarkeit der Betriebe. Von diesem Vorteil profitiert auch ein Teil des bereits erschlossenen Gewerbegebiets um die Ferdinand-Porsche-Straße.

Die „Versorgungsfläche“ für die baulichen Anlagen der Energieversorgung liegt zentral und auf der Westseite des Grabens und damit bei einer abschnittswisen Erschließung des Baugebiets im ersten Erschließungsabschnitt.

Die Kosten für die Erschließung belaufen sich auf ca. 5,1 Millionen €. In dieser Summe sind die von der Stadtwerke GmbH angegebenen Investitionskosten von ca. 600.000 € für ein mögliches Wärmenetz nicht enthalten.

Da die Anbindung an die Ferdinand-Porsche-Straße einschließlich des Brückenbauwerks über den Brunnengraben im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts nicht erforderlich ist, sind die Mehrkosten hierfür nicht beitragsfähig.

## **6. Wärmeversorgung**

§ 9 BauGB, der abschließend regelt, welche Festlegungen in Bebauungsplänen getroffen werden können, bietet keine rechtliche Grundlage, einen Anschlusszwang an eine Wärmeversorgung festzusetzen.

Die Festlegungen des Bebauungsplans ermöglichen jedoch den Aufbau eines Wärmenetzes: Die „Versorgungsfläche“ ist ausreichend dimensioniert, um eine Heizzentrale aufnehmen zu können. Parallel zur Hertzstraße verläuft ein Leitungsrecht, welches bei Bedarf die Einbringung der notwendigen Leitungssysteme ermöglicht. In der Fortsetzung würden die Leitungen im Verlauf der öffentlichen Erschließung eingebaut.

Ein Anschluss- und Benutzungszwang für alle Objekte, der grundlegende Voraussetzung für den Aufbau der Wärmeversorgung ist, ist nur auf der Grundlage der Gemeindeordnung, durch vertragliche Regelungen beim Verkauf oder auf Grundlage anderer Satzungen möglich.

## 7. Weitere Regelungen im Rahmen der Grundstücksverkäufe

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Ettlingen. Es können also über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinaus, die im Baugesetzbuch abschließend geregelt sind, weitere Regelungen getroffen werden. Diese können privatrechtlich in den Kaufverträgen fixiert und abgesichert werden. Wenn also die entsprechenden Entwicklungsziele und deren sinnhafte Umsetzung zum Zeitpunkt der Grundstücksvergaben konkret geworden sind, können neben einem Anschlusszwang für eine Wärmeversorgung z. B. weitere Regelungen zum Umweltschutz zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie getroffen werden. Dies wird hier ausdrücklich empfohlen.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die beiliegende Begründung verwiesen.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

Für alle Mitglieder des Gemeinderats:

- Satzung
- Übersichtsplan vom 24.10.2008
- Textliche Festsetzungen vom 24.10.2008
- Begründung vom 24.10.2008
- Leistungsfähigkeitsbewertung KVP L 607
- Synopse

Für die Fraktionen/Gruppen:

- Plan vom 24.10.2008
- Umweltbericht vom 24.10.2008
- Grünordnungsplan vom 24.10.2008 incl. Plan über die Ausgleichsmaßnahmen

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 26.11.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

**Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Frühjahr 2009 eine Vorlage hinsichtlich der generellen Kriterien für den Verkauf der Grundstücke im Gewerbegebiet „Hertzstraße Süd-Ost“ unterbreiten, in welcher vor allem Festlegungen zur Wärme- bzw. Energieversorgung thematisiert werden.**

- - -

Stadträtin Dr. Langguth stimmt der Vorlage zu und beantragt für die CDU-Fraktion, den in der Vorlage fett gedruckten Absatz als Ziffer 3 in den Beschlussvorschlag aufzunehmen und zwar als Auftrag an die Verwaltung, dem Gemeinderat eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten.

Stadtrat Deckers stimmt der Vorlage für die FE-Fraktion zu.

Stadtrat Deckenbach stimmt der Vorlage für die SPD-Fraktion zu.

Stadtrat Siess stimmt der Vorlage zu. Die Grünen seien froh über das Versprechen der Oberbürgermeisterin. Den fett gedruckten Text als Ziffer 3 in den Beschluss aufzunehmen, sei aber auch in Ordnung.

Stadträtin Zeh traut der Verwaltung bezüglich der fett gedruckten Aussage nicht und fühlt sich sogar verarscht. Sie möchte den heutigen Beschluss vertagen, bis der Beschluss über die Kriterien vorliege. So wie jetzt vorgeschlagen sei es ihr zu unkonkret. Sie verweise auf das Gesetz der „Förderung erneuerbarer Energien“ und hier besonders auf den § 16.

Stadtrat Dr. Böhne merkt an, dass nicht alles möglich sei, was wünschenswert sei. Der Wärmebedarf der Betriebe sei sehr unterschiedlich. Man könne dies nicht in den Bebauungsplan hineinschreiben. Er stimmt für die FDP-Gruppe zu.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker sieht sich von der Aussage von Stadträtin Zeh schon betroffen. Es gehe hier um den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. Sie habe die Vorlage zugesagt und bitte daher darum, es nicht in den Beschluss aufzunehmen.

Stadträtin Lumpp erklärt, dass sich das Misstrauen auch gegen den Gemeinderat selbst richtete.

Stadtrat Siess erinnert daran, dass Stadtbaudirektor Müller es im Ausschuss für Umwelt und Technik genau erklärt habe. Er vertraue darauf, dass es so laufe.

Stadträtin Zeh stellt den Antrag auf Vertagung, bis die Kriterien über den Verkauf der Grundstücke vorhanden seien.

Dieser Antrag wird mit 34:2 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.

Ohne weitere Aussprache wird der oben genannte Beschluss gefasst.

- - -