

**Bebauungsplan „Stöck“  
- Entscheidung über den Planentwurf und die Offenlage**

---

**Beschluss: (25:7 Stimmen; bei 3 Enthaltungen)**

- 1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Stöck“ vom 11.11.2004 mit „Textlichen Festsetzungen“ vom 11.11.2004 wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung -Planungsamt- wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB weiterzuführen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**1. Verfahrensstand**

In der Sitzung am 23.07.2003 (R. Pr. Nr. 41) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stöck“ und stimmte dem Vorentwurf zu.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 25.08. bis zum 05.09.2003 statt, die der Behörden vom 28.07. bis zum 05.09.2003.

Der Entwurf lag dem Ortschaftsrat Ettlingenweier zur Beratung vor. Er hat in seiner Sitzung am 21.12.04 zugestimmt.

Der nächste Verfahrensschritt ist nun die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes und die Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

**2. Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf**

Als Ergebnis der ersten Behördenbeteiligung wurde das Planungsgebiet gegenüber dem Vorentwurf reduziert: Die Fläche westlich des Reutgrabens und am Ostrand des Planungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kinzig-Murg-Rinne“ und mussten deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Die Fläche des Gewerbegebietes westlich der Eisenstockstraße wurde erheblich reduziert, da sich zeigte, dass nicht nur im gesamten Planungsgebiet stark setzungsempfindlicher Baugrund mit geringer Tragfähigkeit vorhanden ist, sondern dass sich im nordwestlichen Teil ein Moor befindet.

Unabhängig von der Wirtschaftlichkeitsproblematik (Erschließungskosten, Gründungsanforderungen) hat diese Tatsache erhebliche Umweltrelevanz: Die Zerstörung des sehr seltenen und wertvollen Bodentyps würde erhebliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle erfordern.

Der Gemeinderat hat im Zusammenhang mit dem Raumordnerischen Vertrag zur Gewerbegebietsentwicklung in seiner Sitzung am 21.04.2004 (Kopie des Protokolls anbei) einer Verkleinerung des Gewerbegebietes zugestimmt, der Vertrag wurde daraufhin abgeschlossen.

Durch die Verkleinerung des Gewerbegebietes westlich der Eisenstockstraße kann die im Vorentwurf dort vorgesehene Stichstraße entfallen.

### **3. Planerische Zielsetzung**

Der Flächennutzungsplan (FNP 2010) weist im überplanten Gebiet „Gewerbliche Fläche“ aus. Die Bedarfsschätzungen des FNP 2010 zeigen einen erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf für Arbeitsstätten auf. Der „Stöck“ ermöglicht die Ausweisung bedarfsgerechter Flächen für Arbeitsstätten. Er entspricht dem Ziel der Verdichtung und Schwerpunktbildung von Arbeitsstätten entlang der Verkehrsachsen und der ÖPNV-Linien. Darüber hinaus verbessert er für den Stadtteil Ettligenweier die räumliche Zuordnung von Arbeiten und Wohnen.

Ziel des Entwurfs ist es, den Bedarf - auch an relativ kleinen - Gewerbegrundstücken zu decken.

Um das Gebiet für die Ansiedlung von Dienstleistungen, Handwerks- und Produktionsbetrieben zu sichern, wird Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

#### **a) Außenwirkung und Landschaftsbild**

Wegen der geringen Grundwasserflurabstände und der Überschwemmungsgefahr ist es erforderlich, das Baugebiet auf das Niveau der Eisenstockstraße anzuheben. Die Aufschüttung um ca. 2 m stellt eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes dar. Durch grünordnerische Festsetzungen an den Rändern des Gewerbegebietes wird erreicht, dass die visuelle Auswirkung dieser exponierten Situation auf das Landschaftsbild gemildert wird. Durch die umgebenden öffentlichen Grünflächen wird das Baugebiet gestalterisch in die Landschaft eingebunden.

#### **b) Bebauung**

Wegen der Lage des Baugebiets am Übergang zur freien Landschaft und am Landschaftsschutzgebiet und wegen der exponierten Situation aufgrund der erforderlichen Aufschüttung des Baugeländes hat die Bebauung mit einer angemessenen Eingrünung zu erfolgen.

Die Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe nach außen zum Landschaftsraum gewährleistet in Verbindung mit den festgelegten Grünstrukturen den harmonischen Übergang.

#### **c) Erschließung**

An der bereits bestehenden Eisenstockstraße werden auf beiden Seiten Parkierungsstreifen angeordnet. Auf der Ostseite befindet sich eine Informationsbucht, die bei Bedarf als Bushaltestelle dienen kann.

Das Gewerbegebiet östlich der Eisenstockstraße wird durch eine Stichstraße erschlossen.

Der Geh- und Radweg am Südrand des Planungsgebietes stellt die Verbindung zwischen den beiden Nord-Süd-Achsen L 607 und Seestraße her, und ist eine Verbindung zum geplanten Stadtbahnhaltepunkt Bahnhof Bruchhausen sowie zum Badeseer Buchtzig.

Der für eine spätere Bebauung untaugliche Torfboden westlich der Eisenstockstraße muss ausgetauscht oder durch Schüttungen vorbelastet werden. Auch bei den bedingt bebaubaren schluffhaltigen Böden östlich der Eisenstockstraße ist aus Kostengründen ein Vorbelastungsverfahren sinnvoll.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung wird verkabelt und künftig im öffentlichen Straßenraum geführt.

#### **d) Baugrund**

Im Rahmen des Verfahrens zeigte es sich, dass der westliche Teil des Planungsbereiches erhebliches **landschaftsökologisches und bautechnisches Konfliktpotential** enthält, da sich dort ein **Moor** befindet. Nach entsprechenden Gutachten wurde deshalb das Baugebiet westlich der Eisenstockstraße erheblich verkleinert, um die schwierigsten Bereiche auszusparen. Trotzdem ist auch im verbleibenden Baugebiet mit **schwierigen Baugrundverhältnissen** und den daraus resultierenden **Mehraufwendungen** zu rechnen.

#### **e) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde in einem naturschutzfachlichen Gutachten erarbeitet.

Nach der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, insbesondere der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild sowie landschaftsbezogene Erholung wurde die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ermittelt und deren Erheblichkeit eingeschätzt.

Durch die im Verlauf des Planungsprozesses erfolgte Reduzierung des Nettobaulands gegenüber dem Vorentwurf von ca. 6 ha auf ca. 4 ha wurde der Eingriff so weit wie möglich minimiert.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und die in den Plan und die Textfestsetzungen des Bebauungsplans eingearbeiteten „grünordnerischen Festsetzungen“ können die Eingriffe bei den Schutzgütern Landschaftsbild sowie Arten und Biotope zum großen Teil ausgeglichen werden. Der Eingriff beim Schutzgut Boden, hier die trotz Gebietsverkleinerung immer noch erforderliche Überschüttung von gewachsenem Moorboden und teilweise überdecktem Moorboden, ist nicht ausgleichbar. Die Qualität der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtfertigt in der Abwägung das verbleibende Ausgleichsdefizit. Weitere Ausgleichsmaßnahmen würden es wegen der noch höheren Kosten unmöglich machen, das Baugebiet zu verwirklichen.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die Begründung verwiesen.

#### **Es sind folgende Unterlagen beigelegt:**

##### **Für alle Mitglieder des Gemeinderats:**

- **Protokoll der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 21.04.2004**
- **Übersichtsplan 1:3000 vom 11.11.2004**
- **Schriftliche Festsetzungen vom 11.11.2004**
- **Begründung vom 11.11.2004**

##### **Für die Fraktionen:**

- **Bebauungsplanentwurf 1:1000 vom 11.11.2004**
- **Naturschutzfachliches Gutachten**
- **Grünordnungsplan**

- - -

Stadtrat Fey stimmt der Vorlage für die CDU-Fraktion zu.

Stadträtin Nickel hält das Gebiet insgesamt wegen des Baugrundes und aus ökologischen Gründen für nicht sehr geeignet, andererseits sei es wichtig, weitere Gewerbeflächen

auszuweisen. Die FE-Fraktion stimme der Vorlage in dieser reduzierten Form zu. Ein Risiko sei die Beteiligung der Stadt an den Gründungskosten, weil diese eventuell den Erlös überstiegen. Man solle daher prüfen, ob es nicht besser sei, die Grundstückspreise zu reduzieren und stattdessen weniger Zuschüsse zu geben.

Stadtverwaltungsdirektor Erhard erwidert, dass dies nicht gehe, man müsse nach dem Bruttoprinzip den normalen Grundstückspreis erheben. Die Rechtsaufsicht habe darauf gedrungen, die Förderung und den Kaufpreis getrennt auszuweisen.

Stadtrat Waldenmaier stimmt für die SPD-Fraktion zu.

Stadträtin Seifried-Biedermann führt aus, dass in einem Feucht- bzw. Moorgebiet nun ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden solle. Die Reduktion sei wohl nur ein Deal mit dem Regierungspräsidium. Die Grünen könnten sich damit nicht anfreunden. Zudem sprächen ökologische Gründe gegen eine Bebauung. Auch wirtschaftliche Gründe, nämlich teure Gründungsmaßnahmen, seien zu beachten. Bei der jetzigen Haushaltslage würden die Grünen dies ablehnen. Sie bittet abschließend darum, den Erlös pro m<sup>2</sup> im Verhältnis zur Wirtschaftsförderung und den Infrastrukturkosten zu erläutern.

Stadtverwaltungsdirektor Erhard informiert darüber, dass der Verkaufspreis 100,- € brutto pro m<sup>2</sup> betrage und beschlossen sei. Die Erschließungskosten würden intern umgebucht. Die Gründungsmehrkosten seien im Übrigen gedeckelt auf 25,- €/m<sup>2</sup>.

Stadträtin Zeh merkt an, dass das Moor über die reduzierte Fläche hinaus ginge. Ein entsprechender Eingriff sei nicht ausgleichbar. Aus den vorhandenen Informationen habe sie Erschließungskosten von 230.000,- € pro Erwerber errechnet. Das Gebiet sei nicht attraktiv. Die Folgekosten seien in der Vorlage nicht erwähnt, insbesondere bezüglich der öffentlichen Grünflächen. Sie möchte daher wissen, ob dies an der Stadt hängen bliebe oder umgelegt werde. Man solle das Gebiet auf die Ackerfläche östlich der Eisenstockstraße beschränken und sich auch den Wendehammer sparen. Ferner solle man die Grundstücke von der Eisenstockstraße bzw. der alten Kreisstraße her erschließen. Ein grundsätzliches Problem sei das Fehlen eines Gewerbeflächenkatasters mit einer ausführlichen Bewertung der Vor- und Nachteile. Erst wenn dies vorliege, könne man Prioritäten setzen. Falls der Gemeinderat der Vorlage heute zustimme, solle man die von ihr geäußerten Bedenken zumindest aufnehmen.

Stadtrat Künzel hält den Vortrag von Stadträtin Zeh für schlüssig und lehnt die Vorlage ab.

Stadtbaudirektor Müller erklärt, dass man nicht nach Osten gehe, weil dort das Landschaftsschutzgebiet Kinzig-Murg-Rinne sei. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans habe es intensive Gespräche über die Ausweitung dieses Gebietes gegeben. Eine Verschiebung sei nicht möglich, da überall Landschaftsschutzgebiet vorhanden sei. Alle Gebiete, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen seien, seien vom Nachbarschaftsverband einer Tragfähigkeitsuntersuchung unterzogen worden. Ferner seien Abwägungen gemacht worden.

Oberbürgermeisterin Büsselmaier bittet die neuen Gemeinderäte darum, sich den Flächennutzungsplan vom Planungsamt einmal erläutern zu lassen. Herr Müller würde dazu auch gerne in die Fraktionen kommen.

Ohne weitere Aussprache wird mit 25:7 Stimmen, bei 3 Enthaltungen, vorstehender Beschluss gefasst.

Gabriela Büsselmaier  
Oberbürgermeisterin

Ka/La

14. März 2005

1. Planungsamt (Schreiben vom 22.12.004, Sn/We) zur Kenntnis und mit der Bitte um weitere Veranlassung.
2. Stadtbauamt, Amt für öffentliche Ordnung und Ortsverwaltung Ettlingenweier zur Kenntnis.
3. Z. d. A.
4. Im Auftrag:

Kassel