

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark Lindenweg"

- Einleitungsbeschluss

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

Beschluss: (30:2 Stimmen, 2 Enthaltungen)

- 1. Für das Gebiet des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Liebherr wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung VEP „Wohnpark Lindenweg“. Der Geltungsbereich ist begrenzt auf das Baugrundstück Flst.Nr. 5628/37 und angrenzende städtische Weg- und Grünflächen entsprechend des beigefügten Übersichtsplans.**
- 2. Dem Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Durchführungsvertrag sowie den Grünordnungs-, Parkierungs-, Erschließungs-, Gebäude- und Bodenordnungsplänen wird zugestimmt mit der Maßgabe, dass die gewerbliche Nutzung auf mindestens 700 m² erhöht wird.**
- 3. Die Verwaltung -Planungsamt und Justitiariat- wird beauftragt, an der Durchführung des Verfahrens nach BauGB durch die Vorhabenträger Firma „Göbelbecker Bauträger- und Beteiligungs-GmbH Karlsruhe“ sowie Firma „SÜBA Bauen und Wohnen Karlsruhe GmbH“ mitzuwirken.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 1. Juni 2005, R.Pr.Nr. 53, der Entwicklung des jahrzehntelang gewerblich genutzten und heute brach liegenden Betriebsgeländes der Firma Liebherr zwischen Lindenweg und Odertalweg zu Wohnbauland grundsätzlich zugestimmt. Dabei wurden hinsichtlich der künftigen Entwicklung rahmenhafte Vorgaben festgelegt. Die Firma Liebherr war bereit, zusammen mit Investoren-Architekten-Teams und in Abstimmung mit der Stadt einen Wettbewerb als Grundlage für die künftige Entwicklung der Gewerbebranche durchzuführen.

In den Ausschreibungstext des Wettbewerbs wurde aufgenommen, dass ein Streifen des im Eigentum der Stadt befindlichen, südlich an das Liebherr-Grundstück angrenzenden Grünzugs in das Plangebiet einbezogen werden darf und dass entlang des Lindenweges Dienstleistungs- strukturen/Arbeitsplätze in die künftige Bebauung integriert werden sollen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 11. Januar 2006, R.Pr.Nr. 6, wurde das Wettbewerbsergebnis zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass der vom Preisgericht auf den 1. Rang gesetzte Entwurf (Professor Kogel und Mitarbeiter, ARCHIS Karlsruhe) als Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwendet werden soll.

Im ausgewählten Wettbewerbsentwurf waren 94 Wohneinheiten, davon 62 Geschosswohnungen und 32 Reihen- bzw. Doppelhauseinheiten geplant. Etwa 700 m² der Gesamtfläche von 10.600 m² waren für die vom Gemeinderat geforderte gewerblich Nutzung konzipiert.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Investor und auf dessen Kosten erarbeitet. Der lang erscheinende Zeitraum seit dem oben genannten Gemeinderatsbeschluss addierte

sich aus der vom Vorhabensträger benötigten Zeit für die Präzisierung der Kaufpreisangebote, der Begutachtung und vertraglichen Absicherung der Altlastenproblematik, der benötigten Zeit für Erarbeitung der Erschließungsplanung und der Hochbauplanung, der Zeit für die notwendigen Abstimmungen mit den Fachämtern und der Zeit für die Ausarbeitung und Abstimmung des Durchführungsvertrags.

Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat (nichtöffentliche Sitzung am 28.02.2007, R. Pr. Nr. 3) auch dem Verkauf einer ca. 900 m² großen Teilfläche der südlich angrenzenden städtischen Grünanlage zugestimmt. Nachdem das beauftragte Vermessungsbüro die Berechnungen und Pläne für die Bodenordnung erstellt hat, ist die genaue Größe bekannt: 870 m².

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 die Stadt Ettlingen beabsichtigt, für den Bereich des derzeitigen Gewerbegrundstücks Ecke Lindenweg/Odertalweg den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Lindenweg“ 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 vom Gemeinderat bestätigten Entwurfs des Wettbewerbssiegers erläutern zu lassen und sich zu äußern. Es waren überwiegend Wohnungs- bzw. Hausinteressenten, aber auch einige Bewohner des Umfelds, die sich über die Bebauung bzw. über deren Auswirkungen informierten. Die Großbaustelle inklusive des Baustellenverkehrs wurde kritisch gesehen, aber es gab keine ablehnenden Meinungsäußerungen.

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

2. Planinhalt und Durchführungsvertrag

Die Stärken des städtebaulichen Entwurfs liegen in dem einfachen, robusten Gesamtkonzept mit einer guten und urbanen Dichte. Die Blockränder werden klar formuliert ohne den Innenraum abzuriegeln. Nach Süden und Osten werden durch die offene Bauweise Durchblicke ermöglicht und das Grün der privaten Hausgärten geht fließend in die angrenzenden Grünanlagen über.

Die Empfehlungen des Preisgerichts wurden aufgenommen. Der „Quartiersplatz“ ist verlagert und so mit dem öffentlichen Straßenraum besser verknüpft. Die Geschossbauten und ihre Fassaden wurden überarbeitet und ein harmonisches Farbkonzept sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sollen den Charakter des „Wohnparks“ bestimmen.

Durch die Überarbeitung hat sich das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum Wettbewerb leicht verändert. Die Bruttogeschossfläche erhöhte sich um etwa 1,4 % auf nun 14.414 m². Die Geschossfläche gewerbliche Nutzung beträgt 610 m². Die Anzahl der Wohneinheiten hat sich um vier Geschosswohnungen und acht Reiheneinheiten auf 106 Wohneinheiten erhöht, dementsprechend auch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Diese Veränderungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Dichte der Bebauung liegt bezogen auf die vom Bauträger eingebrachten Flächen bei einer GRZ von 0,29 und bezogen auf das künftige Nettobauland aller Einzelgrundstücke bei

einer GRZ von 0,33. Das ist im Zusammenhang mit der zurückhaltenden Höhenentwicklung von drei Vollgeschossen plus Dach (III+DG) entlang der äußeren Erschließungsstraßen und zwei Vollgeschossen plus Dach (II+DG) im Inneren des Baugebiets eine nicht zu beanstandende Bebauungsdichte, die im Sinne des flächensparenden Bauens auch geboten ist.

Der innere Erschließungsweg, der als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet ist, erschließt nur die 40 Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke und deren private Parkierungseinrichtungen. Dieser Weg wird nach den Vorgaben der Stadt hergestellt und nach der Abnahme ins öffentliche Straßennetz übernommen. Die erforderlichen Details sind in den Plänen dargestellt und werden im Durchführungsvertrag geregelt.

In den ehemaligen Betriebsgebäuden der Firma Liebherr ist noch ein Handwerksbetrieb eingemietet, der seine volle Pachtzeit ausnutzen will. Dadurch müssen Abbruchmaßnahmen, Verlegung der Ver-/Entsorgungsleitungen, Straßen-/Wegebau und Wohnbebauung in Bauabschnitten erfolgen. Dies ist bei der Realisierungsplanung und im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Die Realisierung des Gesamtkomplexes werden sich zwei Bauträger teilen. Die gesamte Erschließung und die Geschossbauten entlang der Straßen hat die Firma „Göbelbecker Bau-träger- und Beteiligungs-GmbH Karlsruhe“ übernommen und den Bau der Reihenhäuser und der Doppelhäuser im Inneren des Quartiers die Firma „SÜBA Bauen und Wohnen Karlsruhe GmbH“. Beide Bauträger sind auch Vertragspartner in dem mit der Stadt Ettlingen abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Der genaue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Lindenberg“, die Planungsziele, die Beschreibung des städtebaulichen Konzepts und die Planungsdaten werden in der Begründung erläutert. Wie beim VEP erforderlich, werden auch alle Erschließungs- und Hochbaupläne vorgelegt.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 26.09.2007 statt.

In der Diskussion wurden die gewerbliche Fläche und die bauliche Dichte thematisiert. Die vom Preisgericht unter Einbeziehung von Gemeinderäten seinerzeit ausgewählte Planung beinhaltete 700 m² gewerbliche Fläche. Dem Ausschuss für Umwelt und Technik wurde ein VEP-Entwurf vorgelegt, der folgende Änderungen vorsah: Der Entwurf beinhaltete eine um 90 m² geringere Gewerbefläche. Die Bruttogeschossfläche war gegenüber dem Wettbewerbentwurf um geringfügige 1,04 % erhöht. Städtebaulich gab es zwischen dem VEP und dem Wettbewerbsergebnis keine Änderungen.

Nach ausführlicher Diskussion kam der Ausschuss für Umwelt und Technik zu dem Entschluss, dem VEP mit der Maßgabe zuzustimmen, dass die gewerbliche Fläche wieder auf mind. 700 m² erhöht wird.

Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderates zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadträtin Eble weist darauf hin, dass man in diesem Gebiet eine größere Verdichtung als geplant habe und sie plädiert dafür, dass die Gewerbeflächen von 700 m² bleiben. Sie berichtet, dass bei der Umgestaltung der Zehntwiesenstraße auch Widerstand gegeben habe und man heute eine belebte Straße hätte. Sie ergänzt, dass es wünschenswert sei, dass sich dort Gewerbe anmiete und bittet darum dies zu kommunizieren. Sie stimmt für die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Kölper begrüßt die Verfahrensweise mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich, da sich die Stadt früh einbringen könne. Sie berichtet, dass nun acht Rei-

henhäuser dort zusätzlich gebaut werden sollen, damit so Baukosten eingespart werden. Sie hofft auf eine ansprechende Quartierverteilung und stimmt für die FE dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Riedel stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass dieses Gebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen eventuell nicht so belebt sei, wie man es sich heute wünsche, da es sich dort um eine reines Wohngebiet handle. Sie fügt hinzu, dass man mit Beschwerden der Anwohner rechnen müsse, wenn sich dort eine „florierende“ Meile entstehe. Ihrer Meinung nach wären Doppelhaushälften besser als Reihenhaushälften gewesen aber so bleibt der Charakter der Siedlung erhalten. Sie dankt dem Investor für die vorgelegte Planung.

Stadtrat Siess erklärt, dass er enttäuscht sei von der Entwicklung der beispielsweise Stellplätze mitten im Wohngebiet seien und er sich daher bei der Abstimmung enthalten werde.

Stadträtin Zeh weist darauf hin, dass eine Nachverdichtung aus Sicht des Investors zwar nötig sei, die Stadt und der Gemeinderat jedoch jetzt noch eingreifen könnten, indem die Stadt die Grundstücke gegebenenfalls günstiger an den Investor verkaufen würde. Ihrer Meinung nach würde das Planungsamt intern mit dem Investor verhandeln und dies sei nicht richtig. Sie lehnt daher für die Freien Wähler die Vorlage ab.

Stadtrat Dr. Böhne lässt wissen, dass die vorgelegte Planung eine Aufwertung für das Wohngebiet Ettlingen-West sei. Er plädiert dafür, das Gelände nicht als Brachgelände ruhen zu lassen, sondern die bauliche Verdichtung in Kauf zu nehmen. Seiner Meinung nach könnten sich junge Familien auch keine großen Wohneinheiten leisten, wie man das bei dem Gebiet der ehemaligen Rheinlandkaserne gesehen habe. Er vertritt die Auffassung, dass der Gemeinderat es akzeptieren solle, wenn der Investor sage, dass sich kleinere Einheiten besser verkaufen lassen würden. Er stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Bürgermeisterin Petzold-Schick berichtet von einem Treffen der ARGE Ettlingen-West und das an diesem Treffen Ettlingen-West zwar nicht repräsentativ vertreten gewesen sei, die anwesenden Vertreter jedoch die Stadtteilentwicklung begrüße und dort keine brachliegenden Gelände wollen. Sie weist darauf hin, dass günstige Preise mit großen Grünflächen nicht vereinbar seien. Sie weist auch darauf hin, dass der Investor die Anregungen des Ausschusses für Umwelt und Technik aufgenommen habe und die Planung eine Aufwertung für dieses Gebiet wäre. Sie betont, dass der Investor die Größe der Gewerbeflächen einhalten würde und stellt zur Aussage von Stadträtin Zeh klar, dass es kein Gemauschel zwischen dem Planungsamt und dem Investor gäbe und sie diesen Vorwurf ausdrücklich zurückweise. Sie ergänzt, dass die Planung des VEP sehr nahe am Bebauungsplan liege.

Stadtrat Rebmann lässt wissen, dass man einen m² von 2.350 € bei 100 m² habe und dies nicht sehr günstig sei. Seiner Meinung nach müsse der Gemeinderat realistisch sein, da sonst ein Verkauf der Wohneinheiten sehr schwierig.

Stadtrat Künzel plädiert dafür einen erfahrenen Investor zu nehmen, da es in der Vergangenheit den Fall gegeben habe, dass ein Investor nach Beginn der Baumaßnahme pleite gegangen wäre. Seiner Ansicht nach sei die Nachversorgung für dieses Gebiet gegeben und er hoffe auf eine zügige Umsetzung.

Oberbürgermeisterin Büssemaker erläutert, dass im Rahmen des VEP ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werde und die Verwaltung daher Sicherheiten hätte.

Ohne weitere Aussprache wird oben stehender Beschluss mit 30:2 Stimmen (2 Enthaltungen) beschlossen.