

### **Bebauungsplan "Hertzstraße Südost"**

- Erweiterung des Geltungsbereichs
  - Entscheidung über den Planentwurf für die Offenlage
- 

### **Beschluss: (36:0 Stimmen, 2 Enthaltungen)**

5. Der Geltungsbereich wird entsprechend dem Übersichtsplan vom 10.06.2008 erweitert.
5. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Hertzstraße Südost“ mit „textlichen Festsetzungen“ vom 10.06.2008 für die Offenlage wird zugestimmt.

- - -

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. Die vorgebrachten Anregungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingegangen.

In der öffentlichen Sitzung am 14. November 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. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

#### **2. Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf**

Der Entwurf beinhaltet nun die Verlängerung der Planstraße bis zum Kreisplatz der Ferdinand-Porsche-Straße. Dies verursacht die entsprechende Änderung des Geltungsbereiches. Gründe für die durchgehende Verbindung sind:

- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge bei Einsätzen auch bei Vollsperrung
- Vorteil für den geplanten Ringschluss der Versorgungsleitungen
- Vermarktung, zweiseitige Anfahbarkeit der dortigen Betriebe

Die „Versorgungsfläche“ für die Stadtwerke GmbH wurde vergrößert, um neben einer Trafostation auch ausreichend Fläche für eine (mögliche) Heizzentrale für die Nahwärmeversor-

gung zu bieten. Die „Versorgungsfläche“ liegt nun zentral und auf der Westseite des Grabens und damit bei einer abschnittswisen Erschließung des Baugebiets im ersten Erschließungsabschnitt.

### **3. 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.

Über die Tragung der Kosten für den Aufbau einer evtl. Wärmeversorgung, die in der Begründung/Kostenschätzung mit ca. 600.000 € quantifiziert sind, ist spätestens im Zusammenhang mit der Erschließung und baulichen Entwicklung zu entscheiden, ebenso über die von der Stadtwerke GmbH mit ca. 30.000 €/Jahr bezifferten Betriebskosten.

### **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-Entwurf belässt das im Westen des Planungsgebiets im Einmündungsbereich der Hertzstraße in die Rudolf-Plank-Straße vorhandene Niedermoor, einer der „ungünstigen“ Bodenbereiche, 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 (AUT 23.10.2007/GR 14.11.2007) ausführlich in der Vorlage diskutiert.

### **5. Erschließung**

Der Vorentwurf enthielt die Anbindung der Planstraße an die Ferdinand-Porsche-Straße nur als Option. Der Vorteil der Schleifenerschließung - Durchfahrtsmöglichkeit ohne Wendeplatz - 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 (siehe Vorlage AUT 23.10.2007/GR 14.11.2007). Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung wurde der Schleifenverbindung der Vor-

zug gegeben, vor allem auch aus Aspekten der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge und einer beidseitigen Anfahrbarkeit der Betriebe.

Die Kosten für die Erschließung (ohne Kosten für eine evtl. Wärmeversorgung) belaufen sich auf ca. 5,1 Millionen €.

## **6. Planerische Zielsetzung**

Der Vorentwurf beinhaltet bereits alle grundsätzlichen Strukturen des geplanten Gewerbegebiets. Sie sind durch die vorhandenen Gebiets- und Erschließungsstrukturen geprägt: das Landschaftsschutzgebiet „Kinzig-Murg-Rinne“ die L 607 mit Grünabstand, die Erschließungsachse Hertzstraße und den 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 Festsetzungen.

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 das Gebiet für Industrie und Gewerbe zu sichern, ist im Planungsgebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

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 auch eine Mindesthöhe festgelegt. Auch sollten hier die gestalterisch anspruchsvolleren Firmen angesiedelt werden.

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

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die beiliegende Begründung verwiesen.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

Für die Fraktionen/Gruppen:

- Entwurf vom 10.06.2008
- Entwurf Umweltbericht
- Entwurf Grünordnungsplan

Für alle Mitglieder des Gemeinderats:

- Übersichtsplan vom 10.06.2008
- Textliche Festsetzungen vom 10.06.2008
- Begründung vom 10.06.2008

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 09.07.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung wird auf die Erläuterungen auf Seite 2 der Verwaltungsvorlage verwiesen.

- - -

Stadträtin Eble erläutert, dass es zum Bebauungsplan „Hertzstraße Südost“ im Ausschuss eine lange Diskussion gegeben habe und die Notwendigkeit hierfür gegeben sei, um den Verkehr rauslaufen zu lassen. Sie stimmt dem Beschlussvorschlag für die CDU-Fraktion zu.

Stadträtin Kölper stimmt dem Beschlussvorschlag zu und ist erfreut darüber, dass der Vorschlag, die Ferdinand-Porsche-Straße anzubinden, aufgenommen worden sei. Sie berichtet, dass die Vorbereitungen für eine Heizzentrale und eines Wärmenetzes in diesem Gebiet begrüßt werde.

Stadtrat Deckenbach lässt wissen, dass die SPD einstimmig für den Beschlussvorschlag stimme.

Stadtrat Siess wiederholt seinen Ergänzungs-Antrag aus der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik: „In den Entwurf des Bebauungsplans ist die Erstellung eines Wärmenetzes mit Heizzentrale aufzunehmen. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Anschluss- und Benutzungszwang für alle Objekte im Gebiet sind baldmöglichst zu schaffen.“

Stadträtin Zeh berichtet, dass die textlichen Festsetzungen den Aufbau eines Wärmenetzes ermöglichen, jedoch keine genauen Angaben hinsichtlich des Anschluss- und Benutzungszwangs machen. Sie wirft die Frage auf, wann dies diskutiert werde. Ihrer Meinung nach sei dies ein essenziell wichtiges Thema, worüber der Gemeinderat beraten müsse.

Stadtrat Dr. Böhne stimmt dem Beschlussvorschlag für die FDP zu.

Oberbürgermeisterin Büssemaker verweist auf die Ausführungen zum Anschluss- und Benutzungszwang auf den dritten Absatz der Ziffer 3 der Verwaltungsvorlage.

Der Änderungsantrag von Stadtrat Siess wird mit 21:11 Stimmen (6 Enthaltungen) abgelehnt.

Ohne weitere Aussprache stimmt der Gemeinderat dem Beschlussvorschlag der Verwaltung mit 36:0 Stimmen (2 Enthaltungen) zu.

- - -