

**Entwicklung des Areals der Gärtnerei Iben in ein Gartencenter/einen Baumarkt
- Grundsatzbeschluss und Entscheidung über das weitere Vorgehen**

Beschluss: (einstimmig)

- 1. Der Entwicklung des Areals der Gärtnerei Iben in ein Gartencenter und einen Baumarkt wird grundsätzlich zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Eingang der notwendigen Anträge/ Unterlagen die raumordnerische Klärung in die Wege zu leiten sowie die Einzeländerung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO zu beantragen.**
- 3. Das notwendige Bauleitplanverfahren wird zu gegebener Zeit als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchgeführt.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Die Gärtnerei Iben im Gewerbegebiet Hertzstraße möchte ihr Gelände künftig nur noch teilweise als Gärtnerei nutzen und das restliche Grundstück abgeben. Hierzu hat der Grundstückseigentümer mit Interessenten Verhandlungen geführt, in die auch die Verwaltung einbezogen wurde.

Das Areal Gärtnerei Iben liegt an der Hertzstraße, ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Gärtnerei ausgewiesen. Das Areal ist allseitig von Gewerbegrundstücken umgeben. Der FNP trägt der umliegenden Nutzung Rechnung und widmet diese als Gewerbeflächen.

Wenn die Erwerbsgärtnerei künftig nicht mehr existieren würde, bestünde aus strukturellen Gründen das Ziel, das Areal entsprechend dem Umfeld gewerblich zu nutzen.

Nun will der Eigentümer einen Teil der bisherigen Gärtnerei als Gartencenter weiterführen. Für den freiwerdenden Grundstücksteil hat er einen Interessenten für einen Baumarkt gefunden, der das Gebiet insgesamt entwickeln möchte.

Die Kombination Baumarkt/Gartencenter mit gemeinsamem Parkplatz stellt eine klassische Kombination dar. Nachdem genau dieses Einzelhandelsangebot inzwischen in der Zehntwiesenstraße (ehemals Multimarkt/TOP-Baumarkt) nicht mehr existiert, ist auf diesem Sektor in Ettlingen eine Markt- und Versorgungslücke entstanden. Aus diesem Grund hält es die Verwaltung für strukturell richtig und wichtig, dieses Versorgungssegment in Ettlingen wieder qualifiziert anzusiedeln. Das Sortiment Gartencenter/Baumarkt ist nicht innenstadt-relevant. Der teilentegrierte Standort an der Hertzstraße verfügt auch über eine gute und leistungsfähige verkehrliche Erschließung.

Ab dem jetzigen Zeitpunkt sind materielle und finanzielle Entscheidungen des Investors und Verfahrensfestlegungen zu treffen, weshalb es erforderlich ist, das Projekt nun im Gemeinderat zu beraten - mit dem Ziel einer grundsätzlichen Zustimmung. Weitere Entscheidungen müssen dann auf der Basis ausgearbeiteter Planungen und der Grundlage detaillierter Gutachten erfolgen. Durch das so genannte VEP-Verfahren hat der Gemeinderat das Projekt bis zum Satzungsbeschluss in der Hand. Im Durchführungsvertrag, dem der Gemeinderat ebenfalls zustimmen muss, besteht ebenfalls Raum für Regelungen.

Es wird daher empfohlen, auf der Basis der folgenden Punkte den o. g. Beschluss zu fassen:

- dem Projekt Baumarkt (ca. 8.000m² Verkaufsfläche) und Gartenmarkt (ca. 3.000m² Verkaufsfläche) mit den notwendigen Stellplätzen und einer Anbindung an die Hertzstraße wird grundsätzlich zugestimmt
- sobald die notwendigen Anträge/Unterlagen vorliegen, ist die Verwaltung behilflich, die raumordnerischen Fragen zu klären; hier ist voraussichtlich ein Raumordnungsverfahren durchzuführen
- sobald die notwendigen Anträge/Unterlagen vorliegen, wird die notwendige Änderung des FNP beantragt (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO)
- zu gegebener Zeit wird das notwendige Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind zwei Übersichtspläne beigelegt.

- - -

Stadträtin Eble stimmt dem Beschlussvorschlag zu, gibt jedoch zu bedenken, dass ein Baumarkt in diesem Sektor bereits schon einmal aufgegeben wurde und sieht daher die Ansiedlung problematisch. Des Weiteren erkundigt sie sich, ob der Investor auch einen Lebensmittelmarkt eröffnen könnte, wenn sich der Baumarkt nicht trage.

Stadträtin Kölper stimmt der Vorlage ebenso zu und bestätigt, dass ein Baumarkt in Ettligen fehle, dies habe auch die Umfrage ergeben. Durch die Eröffnung eines Baumarktes auf dem Areal der Gärtnerei Iben sehe sie auch eine Belebung für Ettligen-West.

Stadträtin Riedel bedauert, dass die Gärtnerei Iben künftig nur noch ein Garten-Center betreiben werde, sie begrüße jedoch die Ansiedlung eines Baumarktes dort. Sie fügt hinzu, dass auf eine hochwertige Architektur an dieser Stelle geachtet werden solle, sodass der Baumarkt in die Umgebung passe.

Stadträtin Seifried-Biedermann legt dar, dass ein Baumarkt in Ettligen fehle und erkundigt sich, inwiefern die Eröffnung eines Baumarktes sichergestellt sei.

Stadträtin Zeh stimmt der Vorlage zu.

Stadtrat Künzel ist unklar, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sei. Nach seiner Ansicht gäbe es hier einen Widerspruch, da es bezüglich des „Stöck“ in Ettligenwieber hieß, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich sei.

Stadtbaudirektor Müller erklärt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Nutzung sicherstelle und dieser auch die Rechtsgrundlage dafür sei, dass ein anderes Sortiment nicht angeboten werden dürfe. Er fügt hinzu, dass eine anständige Architektur auch Wunsch der Verwaltung sei.

Oberbürgermeisterin Büssemaker informiert, dass die heutigen Iben-Grundstücke aus einem Grundstückstausch im Jahre 1958 mit der Stadt Ettlingen entstanden seien. Die ursprünglichen Grundstücke habe die Familie Iben im Jahr 1901 bzw. 1904 von Privaten erworben.

Im Anschluss daran stimmt der Gemeinderat dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

Gabriela Büssemaker
Oberbürgermeisterin

- - -

Ji/La

4. August 2005

1. Planungsamt zur Kenntnis und mit der Bitte um weitere Veranlassung.

2. Hauptamt/Wirtschaftsförderung zur Kenntnis.

3. Z. d. A.

Im Auftrag:

Jilg