

**Bebauungsplan "Stöck" im Stadtteil Ettligenweier  
- Behandlung der während der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss**

---

**Beschluss: (23:15 Stimmen; 1 Enthaltung)**

- 1. Die während der Behördenbeteiligung entsprechend § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden nach einzelner Erörterung in öffentlicher Sitzung entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen berücksichtigt oder zurückgewiesen.**
- 2. Der Bebauungsplan „Stöck“ in der Fassung vom 16.06.2005 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**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 Ortschaftsrat Ettligenweier hat in der Sitzung am 21.12.2004 zugestimmt.

In der Sitzung am 09.03.2005 (R. Pr. Nr. 32) stimmte der Gemeinderat dem Entwurf zu. Die öffentliche Auslegung fand vom 04.04. bis zum 04.05.2005 statt, die erneute Behördenbeteiligung vom 11.03. bis zum 04.05.2005.

Bei der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Bei der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Anregungen vorgebracht. Sie sind der beiliegenden Synopse zu entnehmen.

**Änderungen gegenüber dem Entwurf**

Am Westrand des Gewerbegebietes wurde für eine Entwässerungsleitung für Niederschlagswasser ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt festgelegt.

Im Bereich des Wendekreises entfielen Stellplätze zugunsten der erforderlichen Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge.

## **Planerische Zielsetzung**

Der Flächennutzungsplan (FNP 2010) weist im überplanten Gebiet „Gewerbliche Fläche“ aus.

Die Bedarfsschätzungen des FNP 2010 stellen für Ettlingen einen zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen von 29 ha fest. Im Baugebiet „Stöck“ können 16% dieses Bedarfs gedeckt werden.

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 Ettlingenweier 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 Gewerbegebiets 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 Parkierungstreifen 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 Badensee 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 Konflikt-potential** 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.

**Das naturschutzfachliche Gutachten und der Grünordnungsplan wurden nicht verändert, weshalb diesbezüglich auf die zur nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 23.02.2005 versandten Unterlagen verwiesen wird.**

**Es sind folgende Unterlagen beigefügt:**

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

- **Synopse**
- **Übersichtsplan 1:3000 vom 16.06.2005**
- **Begründung vom 16.06.2005**
- **Schriftliche Festsetzungen vom 16.06.2005**

***Für die Fraktionen:***

- **Bebauungsplanentwurf 1:1000 vom 16.06.2005**

Stadträtin März erklärt, dass Bedarf vorliege und Gewerbeflächen bereitgestellt werden müssten. Sie bedauert den Eingriff in das Ökosystem, ist jedoch der Ansicht, dass gute Ausgleichsflächen geschaffen werden würden. Sie hält es für wichtig, dass Arbeitsplätze geschaffen werden und stimmt dem Verwaltungsvorschlag zu.

Stadtrat Rebmann ist der Ansicht, dass der Umweltschutz nicht richtig beachtet wurde. Außerdem seien in Ettlingen noch viele leer stehende Flächen vorhanden, die nicht veräußerbar seien. Er verweist auch auf die Diskussion im Ausschuss für Umwelt und Technik und lehnt den Beschlussvorschlag ab.

Stadtrat Waldenmaier hebt hervor, dass der Bebauungsplan „Heiligenfeld“ auch als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde und stimmt daher der Vorlage zu.

Stadträtin Seifried-Biedermann vertritt den Standpunkt, dass die ökologischen Gründe gegen eine Bebauung sprechen würden. Sie stellt daher im Namen ihrer Fraktion sowie im Namen der Freien Wähler und der FDP den Antrag,

„das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.“

Stadträtin Zeh erklärt, sie stelle den Antrag, dass ein Gutachten erstellt werden solle. Nach ihrer Ansicht sollte das Gebiet mit dem Moorboden aus dem Gewerbegebiet herausgenommen werden und schränkt somit den Antrag von Stadträtin Seifried-Biedermann ein.

Stadtrat Künzel macht darauf aufmerksam, dass der westlich gelegene Teil bedenklich sei, da hier hohe Kosten entstehen würden. Die FDP und die Freien Wähler stellen daher den Antrag, dass der westliche Teil aus dem Gewerbegebiet herausgenommen werde.

Stadträtin Lumpp schließt sich dem an und erklärt, dass ein ganzer oder mindestens Teil herausgenommen werden solle.

Stadtbaudirektor Müller stellt klar, dass die teilweise Entfernung von Flächen aus dem Flächennutzungsplan beim Nachbarschaftsverband beantragt werden müsse. Er schlägt daher vor, den Beschluss über den Bebauungsplan „Stöck“ zu fassen und die zeitliche Abfolge der Belegung mit Gewerbegebieten in den nächsten Jahren nur auf einer Seite zu beschließen.

Stadtrat Foss stimmt der Vorlage zu, da dies dem Markt überlassen werden solle.

Stadtrat Deckers fordert den Beschluss über den Bebauungsplan und keine Beschlussfassung über Alternativen.

Stadtrat Worms erklärt, dass im westlichen Teil die Natur erhalten bleiben solle. Er habe dort selbst eine Firma und spreche sich daher dafür aus, dass der westliche Teil aus dem Gewerbegebiet herausgenommen und der östliche Teil bebaut werden solle.

Stadtbaudirektor Müller gibt zu verstehen, dass der Bebauungsplan dann geändert nochmals ins Verfahren aufgenommen werden müsse, dies bedeute, dass man hiermit nochmals in die Offenlage gehen werde. Die Auffassung der Verwaltung sei jedoch, dass die Ausweisung als Gewerbegebiet noch vertretbar sei, der Ortschaftsrat habe ebenso zugestimmt.

Stadträtin Saebel hält der Aussage von Stadtrat Foss entgegen, dass das Gewerbegebiet nicht dem Markt überlassen werden solle, da die Gründerkosten im Rahmen der Wirtschaftsförderung bezuschusst werden würden.

Stadträtin Zeh widerspricht Herrn Müller und erklärt, der Ortschaftsrat Ettlingenweier habe die Ausweisung auch als kritisch angesehen.

Stadtrat Fey legt dar, dass ein Bedarf an wohnortnahen Arbeitsplätzen in Ettligenweier vorhanden sei. Der Ortschaft habe sich mit 9:1 Stimmen dafür ausgesprochen, außerdem würden durch den Verkauf auch Einnahmen erzielt werden.

Stadträtin Hofmeister verweist auf einen kürzlich in der Presse erschienenen Artikel, dass das Land Baden-Württemberg zu wenig Geld in die Hochwasserbekämpfung stecken würde.

Stadtverwaltungsdirektor Erhard führt bezüglich der Gründungskosten aus, dass hier keine anderen Verhältnisse wie beim Gewerbegebiet „Hertzstraße/Ost“ bestehen würden.

Bei der anschließenden Abstimmung wird dem Vorschlag der Verwaltung mit 23:15 Stimmen, bei einer Enthaltung, zugestimmt.

Gabriela Büsselmaier  
Oberbürgermeisterin

- - -

Ji/La

8. August 2005

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

2. Z. d. A.

Im Auftrag:

Jilg