

Bebauungsplan „Heiligenfeld“

- **Behandlung der während der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen**
 - **Satzungsbeschluss**
-

Beschluss: (20:10 Stimmen; 4 Enthaltungen)

- 1. Die während der Anhörung der Behörden entsprechend § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach einzelner Erörterung in öffentlicher Sitzung entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen berücksichtigt oder zurückgewiesen.**
- 2. Der Bebauungsplan „Heiligenfeld“ in der Fassung vom 16.09.2005 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.**

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 12.10.2005 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Zur Frage von Stadtrat Dr. Böhne bezüglich der unterschiedlichen Regelungen für die Regenwasserableitung in den Bebauungsplänen „Kämmerle Nord“ und „Heiligenfeld“ ist Folgendes auszuführen:

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird in einer Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 geregelt.

Gemäß § 2 (1) 1. dieser Verordnung darf Niederschlagswasser u. a. dann erlaubnisfrei versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von Dachflächen stammt. Ausgenommen von dieser Erlaubnisfreiheit sind jedoch Gewerbegebiete und Industriegebiete sowie Sondergebiete mit vergleichbaren Nutzungen. Bei diesen Gebieten werden die Einzelheiten innerhalb des Entwässerungsgesuchs geregelt.

Eine Erlaubnis ist ebenfalls nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. In diesen Fällen ist im Rahmen der Satzungsgebung die Schadlosigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten.

Bei den Baugebieten, in denen die Versickerung und Einleitung von Dachwasser gemäß der Verordnung erlaubnisfrei ist (z. B. Wohngebiete), werden weiterhin Regelungen in den Textfestsetzungen der Bebauungspläne getroffen werden.

Fazit:

Beim vorliegenden Bebauungsplan "Heiligenfeld" ist die allgemeine Formulierung, ohne die spezielle Erwähnung von Dachrinnen und Fallrohren unproblematisch, da diese Details im Rahmen der Entwässerungsgesuche geregelt werden.

Bei zukünftigen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete und Industriegebiete wird in den "Nachrichtlichen Hinweisen" auf die Verordnung des UVM hingewiesen werden, in den Textfestsetzungen jedoch keine Regelungen mehr getroffen.

Für die Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 12.10.2005 wurde irrtümlich eine überholte Version der textlichen Festsetzungen versandt. Die korrekte Version ist für alle Mitglieder des Gemeinderates beigefügt.

- - -

Verfahrensstand

In der Sitzung am 21.04.04 (R. Pr. Nr. 36) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenfeld“. In der öffentlichen Sitzung am 19.05.04 (R. Pr. Nr. 49) stimmte er dem Vorentwurf zu.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 21.06. bis zum 02.07.04 statt, die der Behörden vom 06.05. bis zum 11.06.04.

In der Sitzung am 29.06.05 (R. Pr. Nr. 73) stimmte der Gemeinderat dem Entwurf zu. Die öffentliche Auslegung fand vom 18.07. bis zum 18.08.05 statt, die erneute Behördenbeteiligung vom 05.07. bis zum 18.08.05.

Bei der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Bei der Behördenbeteiligung sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Sie sind der beiliegenden Synopse zu entnehmen.

Änderungen gegenüber dem Entwurf

Bei der Behördenbeteiligung wurde die Befürchtung geäußert, dass die als Teil der Ausgleichsmaßnahme angesetzte Dachbegrünung durch die Einschränkung der Festsetzung auf Dächer mit einer Dachneigung $< 10^\circ$ umgangen werden könnte und so das Ausgleichsdefizit tatsächlich höher wäre.

Um den in der Bewertung angesetzten Wert (Begrünung der Hälfte der Dachflächen, siehe naturschutzfachliches Gutachten S. 22) zu sichern, wird dies in § 11 (4) der Textfestsetzungen verbindlich geregelt.

Gemarkungsgrenze

Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.06.05 (R. Pr. Nr. 74) beschlossene Neuregelung der Gemarkungsgrenze zwischen der Kernstadt und Bruchhausen ist inzwischen vollzogen. Die überplante Fläche gehört nun zur Kernstadt.

Planerische Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan (FNP 2010) weist „Gewerbliche Fläche“ aus. Die Bedarfsschätzungen des FNP 2010 zeigen einen erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf für Arbeitsstätten auf. Das Gebiet „Heiligenfeld“ ermöglicht die Ausweisung bedarfsgerechter Flächen für Arbeitsstätten. Es entspricht dem Ziel der Verdichtung und Schwerpunktbildung von Arbeitsstätten entlang Verkehrsachsen.

Ziel des Entwurfs ist es, den Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Dies kann an dieser Stelle mit relativ geringem Erschließungsaufwand erfolgen, da die Grashofstraße bereits für eine beidseitige Bebauung ausgelegt ist. Das Gebiet soll vor allem Industriebetrieben dienen, die besondere Anforderungen an die Verkehrsanbindung haben und selbst nicht immissionsempfindlich sind.

Um das Gebiet für Industrie und Gewerbe zu sichern, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Außenwirkung und Landschaftsbild

Das Baugebiet wird im Westen durch den Lärmschutzwall der Autobahn begrenzt. Im Süden und Osten bildet es den neuen Siedlungsrand. Durch die umgebenden Grünflächen wird es gestalterisch in die Landschaft eingebunden. Auch erfolgt dadurch der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich.

Bebauung

Wegen der Lage des Baugebiets am Übergang zur freien Landschaft 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.

Regenwasser

Der Regenwasserkanal in der Grashofstraße ist nicht für zusätzliche Bauflächen bemessen. Zur Entlastung der städtischen Regenwasserkanalisation wird das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken dezentral versickert. Die Überläufe der Versickerungsanlagen werden an die Regenwasserkanalisation in der Rudolf-Plank-Straße angeschlossen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 45 b (3) Wassergesetz Baden-Württemberg.

Zum Schutz des Grundwassers und der Vorflut vor dem Eintrag von Schwermetallen sind Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Blei, Kupfer und Zink unzulässig.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Grashofstraße.

An der Südseite der Grashofstraße, zur neuen Bebauung hin, wird ein Parkierungsstreifen angeordnet.

Das Netz der bestehenden, in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche führenden Wirtschaftswegen, bleibt erhalten und wird durch die Gestaltung der angrenzenden Grünflächen auch für Radfahrer und Spaziergänger aufgewertet.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die beiliegende Begründung verwiesen.

Da das naturschutzfachliche Gutachten unverändert ist, wird diesbezüglich auf die Anlage zur Sitzung am 29.06.05 verwiesen.

Weitere Regelung im Rahmen der Grundstücksverkäufe

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Ettlingen. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans, die im Baugesetzbuch abschließend geregelt sind, hinaus weitere Regelungen zu treffen.

Diese können privatrechtlich in den Kaufverträgen fixiert werden.

Dies können u. a. weitere Regelungen zum Umweltschutz sein, die nach dem „alten“ Baugesetzbuch noch nicht getroffen werden konnten, z. B. Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie.

Die nach den abschließenden Regelungen des Baugesetzbuchs nicht verwirklichbaren Ziele können privatrechtlich geregelt werden.

Für die Fraktionen ist der Bebauungsplan beigefügt. Der Übersichtsplan, die schriftlichen Festsetzungen, die Begründung, die Satzung und die Synopse gehen an alle Mitglieder des Gemeinderats.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmaier stellt fest, dass kein weiterer Vortrag zu diesem Thema gewünscht wird.

Stadtrat Dr. Ditzinger gibt sein Einverständnis zu der Beschlussvorlage, da unter anderem durch die zusätzlichen Grünflächen auch der Umwelt gegenüber Rechnung getragen werde. Seine Fraktion könne sich jedoch nicht mit der zusätzlichen Auflage anfreunden, dass mindestens 50 % der Dachfläche flächenhaft zu begrünen seien. Dies bedeute nicht, dass die CDU-Fraktion gegen den Umweltschutz sei, jedoch wurde über Alternativen seiner Meinung nach nicht ausreichend diskutiert.

Stadtrat Rebmann stimmt der Beschlussvorlage ebenso zu, auch da aus seiner Sicht eine andere Nutzung für den Bereich neben der Autobahn kaum möglich sei. Außerdem sei es positiv, dass die Wasser- und Stromanschlüsse bereits vorhanden seien und genutzt werden könnten. Bezüglich der Dachflächenbegrünung weist er darauf hin, dass es sich hierbei um eine extensive Begrünung, d. h. um nur eine geringe Begrünung, handle. Würde man keine Dachbegrünung vorsehen, müsste die Grundflächenzahl erhöht werden.

Stadtrat Deckenbach stimmt dem Beschlussvorschlag für die SPD-Fraktion zu.

Stadtrat Siess bestätigt, dass das Industriegebiet gut in das Landschaftsbild passe (Autobahn und bisherige Industrie). Auch er sehe die Dachflächenbegrünung sehr positiv und stimme der Vorlage unter der Voraussetzung zu, dass die Dachflächenbegrünung von mindestens 50 % in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Heiligenfeld“ enthalten bleibe.

Stadträtin Lumpp stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass der Bebauungsplan zwar ein erheblicher Eingriff in die Natur sei, die Dachbegrünung dies jedoch teilweise wieder ausgleiche.

Stadtrat Dr. Böhne begrüßt die Beschlussvorlage und ist erfreut über die Aufnahme der Dachflächenbegrünung in den textlichen Festsetzungen. Aus eigener Erfahrung könne er sagen, dass durch eine Dachflächenbegrünung die Raumtemperatur höher sei und das Wasser schneller abfließe. Ihm seien durch die Begrünung nur Vorteile bekannt, statische Probleme habe er bisher noch nicht erfahren.

Stadtrat Lorch weist darauf hin, dass bei dem Bebauungsplan für das „Albtal“ bereits heftige Diskussionen wegen der Dachbegrünung geführt wurden. Er bedauere es heute noch, dass im Bereich der Spinnerei keine Dachbegrünung vorgeschrieben worden sei. Die SPD-Fraktion spreche sich daher für eine Dachflächenbegrünung aus.

Stadträtin Eble stellt klar, dass beim Bebauungsplan für das Albtalgebiet damals für eine Dachflächenbegrünung gekämpft wurde. Jetzt sei man mit dem Bebauungsplan „Heiligenfeld“ in einer anderen neuen Situation, da dieser auch eine andere Lage habe.

Stadträtin Saebel fordert, dass die Dachbegrünung als Standard vorgeschrieben werde.

Ohne weitere Aussprache wird mit 20:10 Stimmen, bei 4 Enthaltungen, vorstehender Beschluss gefasst.

Gabriela Büsselmaier
Oberbürgermeisterin

- - -

Ji/La

2. November 2005

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

2. Z. d. A.

Im Auftrag:

Jilg