

Baugrundstück "Lindenweg 8" (ehemalige ARAL-Tankstelle)

- **Grundsatzbeschluss zur Bebauungsplanänderung**
 - **Zustimmende Kenntnisnahme des Planungskonzepts**
-

Beschluss: (einstimmig)

- 1. Der Änderung des betroffenen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Lorensiedlung“ durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird grundsätzlich zugestimmt.**
- 2. Das Konzept des Planungsbüros Erndwein, Karlsruhe, zur Bebauung des Grundstücks „Lindenweg 8“ wird als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs zustimmend zur Kenntnis genommen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Auf dem Baugrundstück „Lindenweg 8“ wurde mehrere Jahrzehnte lang eine ARAL-Tankstelle betrieben. Seit 2002 befindet sich das ca. 1.100 große Grundstück im Eigentum der Deutsche BP Aktiengesellschaft. Das Tankstellengrundstück ist seit Jahren ungenutzt, die baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich abgebrochen und die Altlasten beseitigt.

Das Grundstück (Flst.Nr. 5448/11) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lorensiedlung“ (rechtskräftig seit 28.09.1984). Der Bebauungsplan hat die seit 1967 an der Ecke „Lindenweg/Josef-Stöhrer-Weg“ bestehende Tankstelle innerhalb des dortigen Wohnumfeldes planungsrechtlich gesichert und ein Baufenster in der Größe der Tankstellenbauten festgelegt. In der Nachbarschaft stehen, in Übereinstimmung mit den Bebauungsplanfestsetzungen, Wohnhäuser mit zwei, sechs oder zwölf Vollgeschossen.

Seit 2000 versucht der Verwaltung die Umnutzung und Neubebauung des Tankstellengrundstückes zu erreichen. Die Bauvoranfrage eines Bauträgers, der eine viergeschossige Stadtvilla geplant hatte, scheiterte, weil Eigentümer eines angrenzenden Hochhausgrundstückes auf der Einhaltung der nachbarschützenden Bebauungsplanfestsetzungen bestanden. Voraussetzung für Wohnungsbau auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück ist die Änderung des Bebauungsplans „Lorensiedlung“ in diesem Teilbereich.

Dafür hatte 2006 ein Ettlinger Bauträger einen Bebauungsvorschlag vorgelegt. Der Gemeinderat hat diesem Konzept in der öffentlichen Sitzung am 10.05.2006, R. Pr. Nr. 59, grundsätzlich zugestimmt und die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung beschlossen: Allgemeines Wohngebiet (WA); Offene Bauweise; Gebäudegrundfläche max. 225m²; Vollgeschosse max. 4 (IV+NVG); Gebäudehöhe (Dach Penthouse) max. 15,0m. Der Ettlinger Bauträger konnte das Grundstück jedoch nicht erwerben.

Derzeit bemüht sich nur noch das Planungsbüro Erndwein, Karlsruhe um die Bebauung des ehemaligen Tankstellengrundstückes. Dem ersten Vorentwurf des Planungsbüros Erndwein - seinerzeit für den Bauträger Gebrüder Erndwein, Stutensee, erarbeitet - hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 14.11.2007, R. Pr. Nr. 136, nicht zugestimmt, weil die

Grundfläche über der festgelegten Obergrenze des Grundsatzbeschluss lag und eine blockartige Gebäudeform, eine andere Gebäudestellung sowie ein abgesenkter offener Garagenhof geplant waren.

Im aktuellen Vorentwurf werden nun die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses eingehalten. Dazu wird auf den als Anlage beigefügten tabellarischen Vergleich verwiesen.

Der Vorentwurf enthält noch darstellerische und inhaltliche Mängel und wäre (unabhängig vom noch fehlenden Planungsrecht) nicht baugenehmigungsfähig. Das Planungsbüro Erndwein erwartet aber zunächst das grundsätzliche Einverständnis des Gemeinderats, bevor kostenaufwendig Architekten und Fachplaner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Durchführung des Verfahrens beauftragt werden.

Beim vorliegenden Projekt ist die Schaffung des neuen Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB der geeignete Weg.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei diesem Verfahren nicht vorgesehen, aber vor dem formalen Aufstellungsbeschluss muss ein Verfahren nach § 13a BauGB öffentlich bekannt gemacht und dazu das Plankonzept im Planungsamt zur Information ausgelegt werden. Sollten dabei von den Bürgern Bedenken und Anregungen vorgetragen werden, dann werden diese später in der Vorlage zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss dem Gemeinderat mitgeteilt.

Das Planungsbüro Erndwein ist noch nicht Eigentümer des Baugrundstücks. Den Nachweis, dass der Bauträger -vertraglich gesichert- über das Grundstück verfügt und dass er bereit und in der Lage ist, das Bauvorhaben in kurzer Frist durchzuführen, muss er dann vor dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erbringen.

Bei jedem Bebauungsplanverfahren geht es um die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Deshalb war im seinerzeitigen Gemeinderatsbeschluss, mit Blick auf das geplante Bebauungsplanverfahren (VEP), lediglich die städtebaulich im dortigen Umfeld am Verfahrensstart vertretbare Obergrenze festgelegt worden. Dem Bauträger ist bekannt, dass der Gemeinderat vor dem Satzungsbeschluss die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingehenden Bedenken und Anregungen sachgerecht abwägen muss und sich dadurch eventuell Planänderungen im Vergleich zum Grundsatzbeschluss ergeben können.

Für die Fraktionen/Gruppen sind die Vorentwurfspläne des Planungsbüros Erndwein beigefügt.

Ein Übersichtsplan, eine Schrägluftaufnahme, ein Ausschnitt aus dem aktuellen Bebauungsplan „Lorensiedlung“, ein tabellarischer Vergleich und eine Objektbeschreibung gehen an alle Mitglieder des Gemeinderats.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 22.04.2009 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadtrat Müller plädiert dafür, die Chance zu nutzen und den Schandfleck zu bebauen und stimmt für die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Kölper lässt wissen, dass so eine innerstädtische Lücke geschlossen werden würde, der Plan aus dem Jahr 2007 überarbeitet worden sei und sie daher für die FE-Fraktion dem Beschlussvorschlag zustimme. Sie begrüßt, dass die Bebauung barrierefrei erfolge, auch wenn die Bebauung ein Wermutstropfen für die hinteren Anwohner sei.

Stadträtin Riedel stellt klar, dass sie eine Grünfläche dort begrüßt hätte, dies jedoch utopisch sei. Sie informiert darüber, dass die Abstandsflächen eingehalten werden und dass es wichtig wäre, dass die Verwaltung im Vorfeld mit den Bürgern kommuniziere und dies nicht nur nach den gesetzlichen Vorschriften erfolge. Sie stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Saebel stimmt dieser Planung grundsätzlich zu, bedauert jedoch diesen sehr großen und kompakten Bau und sie persönlich hätte sich gewünscht, dass das Gebäude eine Etage weniger hätte, auch im Hinblick auf die Bewohner hinten dran.

Stadträtin Zeh lässt wissen, dass sie für die Freien Wähler nun zustimmen könne, da die Gemeinderatsvorgaben eingehalten werden.

Stadtrat Künzel stimmt für die FDP dem Beschlussvorschlag zu.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker unterrichtet, dass Innenverdichtung vom Gemeinderat immer gewollt werde und dies nun an dieser Stelle erfolge und das Grundstück nicht der Stadt gehöre, da es sich jedoch um ein VEP-Verfahren handle, sie die Öffentlichkeitsarbeit in Angriff nehmen werde.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

gez.
Gabriela Büsse-maker
Oberbürgermeisterin