

Bebauungsplan "Zehntwiesen II"

– Aufstellungsbeschluss

Beschluss: (30:1 Stimmen)

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den im beiliegenden Plan Maßstab 1:2500 vom 02.02.2009 festgelegten Geltungsbereich.**
- 2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Zehntwiesen II“.**
- 3. Die Verwaltung -Planungsamt- wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB durchzuführen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Grundstücke auf der Südseite der Zehntwiesenstraße zwischen Dieselstraße und Karl-Friedrich-Straße gelten heute die Bauflichtenpläne „Zehntwiesen- und Schlesierstraße“ von 1953 und „Industriegleis Zehntwiesen“ von 1956 sowie § 34 BauGB.

Die ursprünglich dort entsprechend den Plänen angesiedelte gewerbliche Nutzung wurde im östlichen Abschnitt in den vergangenen Jahren bereits zu Gunsten von Wohnnutzung aufgegeben.

Lediglich auf den Grundstücken Flst.Nr. 7919, 7920 und 7920/1 befinden sich noch gewerbliche Nutzungen.

Auf dem Eckgrundstück zur Dieselstraße befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb, der als Nahversorger dort auch zulässig und unproblematisch ist.

Nun ist für einen Teil dieses Grundstücks eine Bauvoranfrage gestellt worden mit dem Ziel, direkt an der Dieselstraße einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von knapp 500 m² zu errichten.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zehntwiesen“, der sich ausführlich mit Regelungen zum Einzelhandel befasste, wurde beschlossen „Flankierende Maßnahmen“ an dieser Stelle umzusetzen, sofern entsprechende Projekte entstehen können.

Die jetzige Bauvoranfrage ist Anlass, durch einen Bebauungsplan geeignete „flankierende Regelungen“ zu treffen.

Auch sollen gleichzeitig die planungsrechtlichen Bedingungen für die im ehemaligen Gewerbegebiet verbliebenen Gewerbebetriebe geklärt werden.

2. „Flankierende Maßnahmen“

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Zehntwiesen“ (Rechtskraft 1990), der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel beinhaltet (heutiger Real-Markt), verpflichtete sich die Stadt

Ettlingen durch „Flankierende Maßnahmen“ zu verhindern, „dass im Bereich um das Sondergebiet ein „Multiplikationseffekt“ entsteht“. Die Agglomeration weiterer Fachmärkte könnte sonst ein zur Innenstadt konkurrierendes zweites Zentrum entstehen lassen“.

Für das Plangebiet verpflichtete sich die Stadt Ettlingen in diesem Zusammenhang „im konkreten Fall bei kritischen Einzelhandelsprojekten durch den Erlass einer Veränderungssperre und eine Überplanung des Gebiets“ zu reagieren (Begründung zum Bebauungsplan „Zehntwiesen“, siehe Anlage).

Die Stadt hat in der Vergangenheit anlassbezogen an anderen Stellen die jeweils erforderlichen „flankierenden“ planerischen Maßnahmen zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsstruktur konsequent durchgeführt.

3. Geplanter Drogeriemarkt

Drogeriewaren gehören grundsätzlich zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Insofern sind sie überwiegend im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ anzusiedeln.

Bei Betrieben unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche nach derzeitiger Rechtslage) kann nach dem Einzelhandelserlass geprüft werden, ob eine Ansiedlung „auch an anderen integrierten Standorten möglich ist“. Da sich der Bereich an der Zehntwiesenstraße außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns befindet, ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes dort grundsätzlich kritisch zu sehen.

Der Aufstellungsbeschluss mit Vorentwurf gibt die Möglichkeit, die Bauvoranfrage für 12 Monate zurückzustellen (§ 15 BauGB) und gegebenenfalls eine Veränderungssperre (§ 16 BauGB) zu erlassen.

4. Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² handelt, kann er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt werden.

Neben dem förmlichen Verfahren führt die Verwaltung parallel Verhandlungen, mit dem Ziel, gute städtebauliche Lösungen zu finden.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind folgende Anlagen beigefügt:

- Übersichtsplan 1:2500 vom 02.02.2009
- Übersichtsplan „Bestehende Bebauungspläne“ vom 02.02.2009
- Bebauungsplan „Zehntwiesen“, Begründung vom 28.09.1989
- Bebauungsplan „Zehntwiesen“, Plan „Flankierende Maßnahmen“

Für die Fraktionen/Gruppen ist zusätzlich der Vorentwurf 1:1000 vom 02.02.2009 als Anlage beigefügt.

Dipl.-Ing. Schulten erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation ausführlich die Verwaltungsvorlage mit dem Hinweis, dass es aus zeitlichen Gründen hierzu keine Vorberatung gegeben habe. Sie erklärt, dass der Bebauungsplan klären müsse, was die städtebaulich beste Lösung an dieser Stelle sei, welcher Einzelhandel sich dort ansiedeln könne und was mit dem heute genutzten Gewerbe geschehe. Sie weist darauf hin, dass Lidl heute geschrieben habe, dass das Unternehmen seine Bauvoranfrage zurückziehe.

Stadtrat Stemmer berichtet, dass es der Firma Elba einmal nicht so gut gegangen sei und nach einem intensiven Abwägungsprozess der einzelnen Elemente die heutige Situation entstanden sei und die Umgebung entsprechend angepasst werden müsse und er daher der heutigen Beschlussvorlage zustimme. Seiner Meinung nach müsse das Gebiet baurechtlich weiterentwickelt werden.

Stadtrat Deckers stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass es heute lediglich um den Aufstellungsbeschluss gehe und über die Planung dann in Ruhe diskutiert werden könne.

Stadtrat Hadasch stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu, da hierdurch eine Lücke geschlossen werde, da das Gebiet bisher nicht überplant sei. Er vertritt die Auffassung, dass ein Bebauungsplan nicht das Allheilmittel sei, wie man am Ende der Zehntwiesenstraße sehe, wo ein großer Parkplatz vorhanden wäre.

Stadträtin Saebel stimmt dem Aufstellungsbeschluss für die Grünen zu, mit dem Hinweis, dass man dort kein städtebauliches Highlight habe und das Gebiet durchgrünt werden müsse. Sie fügt hinzu, dass man in unmittelbarer Nähe Wohnbebauung habe und das Gebiet insgesamt aufgewertet werden sollte.

Stadträtin Lumpp spricht sich gegen die Ansiedlungsfreiheit von Gewerbe aus und lehnt den Beschlussvorschlag ab.

Stadtrat Dr. Böhne stimmt für die FDP der Verwaltungsvorlage zu.

Ohne weitere Aussprache wird mit 30:1 Stimmen oben stehender Beschluss gefasst.

- - -