

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2020/190/1		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.222 Planungsamt, Ortsverwaltung Bruchhausen			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	18.11.2020

R. Pr. Nr. 88

Aufstellung des Bebauungsplans "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" nach § 13a im beschleunigten Verfahren - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss - Entscheidung Vorlage: 2020/190/1
--

Beschluss: (Ja 25 Nein 2 Enthaltung 4)

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung berücksichtigt.
2. Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
3. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
4. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ortschaftsrat	11.12.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.01.2020
Gemeinderat	12.02.2020
Ortschaftsrat	22.10.2020
Ausschuss für Umwelt und Technik	04.11.2020

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung berücksichtigt.
2. Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
3. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
4. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Erläuterungstext

Die Verwaltung teilte zur Vorberatung mit:

Empfehlung zur Vorberatung

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung berücksichtigt.
2. Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
3. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
4. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Erläuterungstext zur Vorberatung

1. Bebauungsplanverfahren

In der Gemeinderatssitzung am 12.02.2020 (R. Pr. Nr. 2) wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zugestimmt (Aufstellungsbeschluss) und das Planungsamt mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 beauftragt (Offenlagebeschluss).

Der Ortschaftsrat wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Der Ortschaftsrat hat hierzu in der Sitzungen am 11.12.2019 beraten und dem Entwurf des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ zugestimmt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.02.2020 (zusammen mit der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit) im Amtsblatt der Stadt Ettlingen öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m² und ist dem Übersichtslageplan vom 01.08.2019 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan " Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße " wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt.

Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2020 begonnen, jedoch durch die Schließung der Dienststellen aufgrund der Pandemie unterbrochen. Aus diesem Grund wurde die öffentliche Auslegung vom 11.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 erneut durchgeführt. Inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der ersten Offenlage bestanden nicht. Stellungnahmen, die bereits im ersten Offenlagezeitraum abgegeben wurden, wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und mussten nicht erneut eingereicht werden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.02.2020 bis einschließlich 30.03.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Folgenden sind nur die wesentlichen Aspekte der eingegangenen Anregungen dargestellt. Die vollständigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit den ausführlichen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in der Synopse aufgeführt. Die Stellungnahmen führten zu redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Hinweisen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die redaktionellen bzw. klarstellenden Änderungen und/oder Ergänzungen nicht betroffen. Eine erneute öffentliche Auslegung sowie das Einholen von Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird damit nicht begründet.

3.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine private Stellungnahme abgegeben sowie eine gemeinsame Stellungnahme von 22 Bürgerinnen und Bürgern.

Es erfolgten Einwände insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung und der überbaubaren Grundstücksfläche des kleineren nördlichen Baufeldes für ein Einfamilienhaus (WA 2) (Verlust der Privatsphäre, Verschlechterung der Lichtverhältnisse, Beschränkung der Aussicht, zu starke Verdichtung, etc.). Einwände gegen die Bebauung des südlichen Baufeldes für ein Mehrfamilienhaus (WA 1) erfolgten nicht.

Das vormalig als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grundstück wurde aufgrund der Einhaltung des Schutzabstandes zur Stromfreileitung festgesetzt. Da diese nun als Erdkabel verlegt ist, ist die ursprüngliche "Funktion" der Grünfläche obsolet. Die Fläche ist untergenutzt und ist für eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung und höherwertige Nutzung städtebaulich und planungsrechtlich verträglich.

Die künftige Bebauung auf dem Flurstück Nr. 2797 muss den bauordnungsrechtlich erforderlichen nachbarschützenden Grenzabstand eines allgemeinen Wohngebiets einhalten. Es darf daher allgemein davon ausgegangen werden, dass die Belichtung und Besonnung des nördlichen Angrenzers der Planung rechtlich nicht entgegenstehen, zumal ergänzend auch das Baufenster von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgerückt ist, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Höhe baulicher Anlagen begrenzt festgesetzt sind. Zwar kann die Planung insbesondere als Verschlechterung der Belichtung, Besonnung, Aussicht und Privatheit des Angrenzers gewertet werden. Sie wird jedoch dadurch nicht unzulässig. Im Übrigen gibt es keinen Anspruch auf Erhalt der bestehenden Situation oder der derzeitigen Aussicht. Auch kann eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche nicht verhindert werden. Diese Beeinträchtigungen liegen in den meisten innerörtlichen Lagen vor und sind auch in den benachbarten Grundstücken der Reihenmittelhäuser vorhanden.

Aufgrund des ausgewiesenen Baufensters kann kein langer Zeilenbau entstehen. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an der hinteren Gebäudegrenze des Nachbargrundstücks. Der Garten ist in allen benachbarten Grundstücken nach Südwesten ausgerichtet, dies wird auch auf dem neu beplanten Grundstück beibehalten. Eine dreiseitige Belichtung des nordwestlich angrenzenden Grundstücks ist weiterhin gegeben. In Richtung Südosten wird diese durch die Planung im Vergleich zur heutigen Situation eingeschränkt. Entlang der Kaiserstuhlstraße bestehen bereits zweigeschossige Gebäude. Diese wirken auch auf das Plangebiet, womit eine zweigeschossige Festsetzung des Bebauungsplans keine unmaßstäbliche Bebauung ermöglicht.

Da das Grundstück nicht besonders groß ist, ist die gewählte Bautiefe angemessen. Diese orientiert sich an dem Bebauungsplan „Oberfeld Süd“. Zudem muss auch die angemessene Bebaubarkeit des Plangrundstücks berücksichtigt werden. Das Aufgreifen der Baulinie und der zulässigen Bautiefe des Bebauungsplans "Oberfeld Süd" helfen den städtebaulichen Zusammenhalt zu befördern, ohne dass ein Aufgreifen der L-förmigen Gebäudetypologie hier notwendig wäre. Auf eine vorgeschriebene Ausrichtung des Dachfirstes wurde bewusst verzichtet. Hierdurch kann die Firstausrichtung der gegenüberliegenden Seite der Kaiserstuhlstraße oder die nördlich angrenzende Bebauung des Fremersbergweg aufgegriffen werden. Zudem ist eine zeitgemäße Dachausrichtung für eine optimale Energiegewinnung möglich. Eine teilweise Reduktion der Geschossigkeit oder Höhe baulicher Anlagen muss nicht vorgenommen werden. Die Nachverdichtung durch Innenentwicklung und die Schaffung von Wohnraum sind aus Sicht der Verwaltung höherwertige städtebauliche Ziele, denen hier der Vorrang gegenüber den Privatinteressen gegeben werden soll. Bei Umsetzung der Planung wird eine räumliche Situation gewahrt, die dem Ortscharakter entspricht und für derartige Wohngebiete absolut üblich ist.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Anhörung sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Synopsis Nr. 4 / 10.03.2020)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Eisenbahnbetrieb zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen kann und es dem Bauherrn obliegt, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen sowie bei Wohnbauplanungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Das Plangebiet ist ca. 500 - 600 m von der DB-Strecke 4000 Karlsruhe - Basel entfernt. Nach dem Schallgutachten werden aufgrund verbleibender Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Aufgrund einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand im Plangebiet nicht umsetzen. Abschirmmaßnahmen in Form eines Gebäuderiegels lassen sich aufgrund der Einzelgrundstücke und der Einzelhausbebauung in der Umgebung nicht realisieren. Der Bebauungsplan trifft aus diesem Grund Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Es besteht bereits deutlich näher an der Bahnlinie liegende Wohnbebauung, so dass daher und aufgrund der Entfernung mit der Planung entgegenstehenden Emissionen von der Bahnstrecke nicht gerechnet werden muss. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.

Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister (Synopsis Nr. 10 / 01.04.2020)

Es werden Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und der Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge angegeben.

Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt und führen zu redaktionellen Änderungen.

Landratsamt Karlsruhe, Naturschutz (Synopsis Nr. 12 / 01.04.2020)

Bei der Umsetzung der Bauvorhaben muss darauf geachtet werden, dass keine Beeinträchtigungen durch die Baustellenlogistik oder Lagerungen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erfolgen.

Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt und führen zu redaktionellen Änderungen.

Landratsamt Karlsruhe, Wasser/Abwasser/Bodenschutz/Altlasten (Synopsis Nr. 13 / 01.04.2020)

Das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2951 liegt im Bereich einer Altablagerung. Der Ausbau des belasteten Auffüllungsmaterial ist durch einen altlastensachverständigen Gutachter zu begleiten. Das Grundstück ist abschließend bodenschutzrechtlich und Wirkungspfad bezogen zu bewerten.

Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zum Umgang mit Bodenbelastungen. Eine Kennzeichnung ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Mörscher Wald“ der Stadtwerke Karlsruhe.

Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt und führt zu redaktionellen Änderungen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.

Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt und führen zu redaktionellen Änderungen.

3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Es wird auf die beigelegte Abwägungstabelle verwiesen. Dort sind die in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken, Hinweise und Anregungen mit dem jeweiligem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zusammengestellt. Die Abwägungstabelle enthält die beigelegten Beschlussvorschläge gemäß Beschlusspunkt 1 und 2 dieser Vorlage.

4. Beratung im Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird im AUT mündlich berichtet.

5. Beschlussfassung zur Satzung

Der Bebauungsplan „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ i. d. F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) (zeichnerische und textliche Festsetzungen) ist entsprechend § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) sind nach § 74 LBO als Satzung zu beschließen.

Die Verwaltung / Planungsamt führt nach dem Satzungsbeschluss, die notwendigen Schritte zur Ausfertigung und Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch.

6. Hinweis zu den Anlagen

Die Anlagen B 6 - 8 stehen nur digital zur Verfügung.

Ergebnis der Vorberatung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit am 04.11.2020 vorberaten und empfohlen, im WA 2 nur ein Vollgeschoss zu erlauben. Dies würde eine erneute Offenlage nach sich ziehen.

Die Verwaltung hält an ihrer Position aus folgenden Gründen fest:

- Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung
- kleines Baufenster
- 2-Geschossigkeit üblich für derartige Wohngebiete

Anlagen

Diese Vorlage enthält keine neue Anlage.

Diskussion im Gremium

Herr Meyer-Buck erläutert die Vorlage per PowerPoint-Präsentation.

Stadtrat Prof. Dr. Ditzinger führt aus, dass zum Satzungsbeschluss die Abwägung verschiedener Argumente gehöre und die Kriterien, dazu gehöre auch das Ergebnis der Beratungen im Ortschaftsrat und im Ausschuss für Umwelt und Technik. Insofern nehme jedes Mitglied des Gemeinderats eine individuelle Meinung ein, die CDU-Fraktion werde daher uneinheitlich abstimmen.

Stadtrat Hilgers teilt mit, dass sich seine Fraktion dafür stark mache, den Käufer des Grundstücks zu verpflichten, eine Photovoltaikanlage zu errichten, ferner beantrage man Ersatzpflanzungen entsprechend folgendem Antrag:

„Die Stadt Ettlingen hat binnen eines Jahres nach Rodung der ersten Bäume und Sträucher auf dem Baugrundstück WA 2 gleichwertige Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen sind, soweit dies rechtlich möglich und praktikabel ist, bevorzugt auf der Wiesenfläche unmittelbar südwestlich der Grundstücke Hornisgrindestraße 8, 8a und 10 durchzuführen oder auf der Fläche, welche bis zur Gemeinderatssitzung vom 27.11.2019 als Fläche zur Ersatzaufforstung für die Fläche „Oberer Haag“ vorgesehen war.“

Im historischen Bebauungsplan sei nur ein Vollgeschoss erlaubt und nun haben zahlreiche Bürger gegen ein zweites Vollgeschoss protestiert. Insofern habe sich der Ortschaftsrat gegen ein zweites Vollgeschoss im kleineren Baugebiet ausgesprochen. Man brauche in Ettlingen auch Wohnraum, die Grünen hätten sich immer für Nachverdichtung ausgesprochen. In der Vorberatung habe man zunächst auf der Linie des Ortschaftsrats argumentiert, man habe sich aber auch die Argumente der Gegenseite angehört. Zwischen einem historischen Vollgeschoss und den heutigen zwei Geschossen sei auch gar kein so großer Unterschied. Man werde daher uneinheitlich abstimmen.

Oberbürgermeister Arnold gibt zu bedenken, dass sich der Antrag für die Ersatzpflanzungen auf ein Grundstück beziehe, dass nicht Gegenstand des Bebauungsplans sei. Der Antrag könne daher heute nicht abgestimmt werden. Man könne es aber als Prüfantrag aufnehmen und dann eine Antwort geben oder es als Antrag zur Aufnahme dieses Gegenstandes in die Tagesordnung der übernächsten Sitzung ansehen.

Stadtrat Asché geht es darum, sozialen Wohnraum zu schaffen. Immer, wenn man etwas baue, schränke man Anwohner ein, die SPD würde dem Antrag der Grünen als Prüfantrag zustimmen.

Stadtrat Zähringer stellt fest, dass man bereits lange diskutiert habe und nun mehrheitlich dem Verwaltungsvorschlag folgen werde.

Für Stadtrat Dr. Keydel gibt es viele Argumente pro und contra, er werde sich heute enthalten.

Stadtrat Dr. Bloss meint, dass man das Problem mit dem Flächenfraß eben habe, andererseits verstehe er schon die Leute, er werde aber zustimmen.

Stadtrat Hilgers ist mit einem Prüfantrag einverstanden.

Dem Beschlussvorschlag wird nun mit 25 zu 2 Stimmen, bei vier Enthaltungen, zugestimmt.

Stadtrat Prof. Dr. Ditzinger teilt mit, dass er dagegen gestimmt habe, weil er Mitglied im Ortschaftsrat sei und daher nicht anders abstimmen wollte wie im Ortschaftsrat.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister