

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrats Ettlingenweiler am Donnerstag, 10.10.2024,
um 18:30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Ettlingenweiler

Anwesend:

Ortsvorsteher:

Berthold Zähringer

Ortschaftsrat:

Gerhard Ecker

Bernd Hagemann

Mirjam Kley

Klaus Koch

Yannik Lumpp

Beatrix März

Dr. Daniela Plathow

Sonja Schäddel

Protokollführung:

Angelika Ghobrial

Entschuldigt fehlten:

Ortschaftsrat:

Norbert Jörger

Stephan Lumpp

Verwaltung:

Herr Meyer-Buck, Planungsamt

- - -

Tagesordnung:

- 1 **Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenatlas 2035**
 - Flächenkulisse Wohnen und Gewerbe
 - Entwicklungsreihenfolge Wohnen
 - Beschluss**Vorlage: 2024/182/7**
- 2 **Einwohnerfragen**
- 3 **Finanzierung Aufstellung alter Brunnen über das Ortsteilbudget**
Vorlage: 2024/285
- 4 **Veranstaltungen im Rathaus; Beratung**
- 5 **Mitteilungen des Ortsvorstehers**
- 6 **Fragen und Anregungen der Ortschaftsräte**

- - -

OV Zähringer begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht zur Sitzung eingeladen wurde. Es besteht Beschlussfähigkeit. Es liegen keine Einwände gegen die Tagesordnung vor. Er verweist darauf, dass die Einwohnerfragestunde auf Platz 2 der TO gelegt wurde, um Fragen, die durch den Vortrag von Herrn Meyer-Buck aufkommen, auch gleich beantwortet werden.

R. Pr. Nr. 23

Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenatlas 2035

- Flächenkulisse Wohnen und Gewerbe

- Entwicklungsreihenfolge Wohnen

- Beschluss

Vorlage: 2024/182/7

Beschluss (einstimmig)

Ja: 8 Nein: 0 Enth. 0

Der von der Verwaltung vorgeschlagenen Reihenfolge der Baugebietsentwicklung wird zugestimmt.

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	02.03.2016
Gemeinderat	16.03.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.06.2023
Ausschuss für Umwelt und Technik	25.10.2023

Präambel

Als Teil der Wachstumsregion und direkter Nachbar des Oberzentrums Karlsruhe ist Ettlingen einem hohen Nachfragedruck hinsichtlich Wohnungsbau und Gewerbeflächen ausgesetzt. Da Karlsruhe die zukünftigen Bedarfe nicht mit eigenen Flächen decken kann, wurden in der Fortschreibung des FNP 2030 des Nachbarschaftsverbandes Flächenkontingente auf die Umlandgemeinden – und auch Ettlingen – übertragen. Auch Ettlingen kann im gewerblichen Bereich diese Flächen nicht in dem notwendigen Umfang anbieten und hat darüber – schon allein aus wirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Gründen - hinaus das Ziel, vorrangig Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des Bedarfs zu nutzen.

Ettlingen hat dafür bereits 2016 einen ersten Wohnbauflächenatlas zur strategischen Steuerung der Wohnungsbauentwicklung auf den Weg gebracht. Dabei wurden aus der kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung die notwendigen Wohnraumbedarfe abgeleitet und nach möglichen Nachverdichtungsflächen im Innenbereich gesucht. Mit 37 Innenentwicklungsflächen konnte ein Innenentwicklungspotenzial von 11,77 ha ermittelt werden. Davon wurden in den letzten Jahren bereits 4,43 ha umgesetzt oder befinden sich aktuell in Umsetzung. Weitere 5,48 ha befinden sich in

Planung, sodass damit aktuell ein Potenzial von insgesamt 9,91 ha an Innenentwicklungsflächen genutzt wird. Dies entspricht einem Äquivalent von knapp 13 ha Außenbereichsflächen, wenn man die zusätzlich notwendigen Erschließungsflächen (+ 30 %) mitberücksichtigt, die bei Innenentwicklungsflächen i.d.R. nicht anfallen. Insofern konnten mit diesem Instrument in den vergangenen Jahren 13 ha Außenbereichsentwicklung vermieden werden.

Das erfolgreiche Instrument des Wohnbauflächenatlas soll fortgeschrieben, auf Gewerbeflächen ausgedehnt und zeitgemäß als digitales Instrument entwickelt werden. Gerade auch im Hinblick auf die Nachverdichtung von gewerblichen Flächen dürfte der Ettlinger Wohnbau- und Gewerbeflächenatlas (WGA 2035) als Instrument des Flächenmanagements Pilotcharakter haben. Die Stadt Ettlingen hat sich mit dem Projekt des WGA 2035 beim Land Baden-Württemberg (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen) im Programm „Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“ beworben und den Förderzuschlag erhalten. Die Förderquote beträgt 50% der förderfähigen Kosten und ist mit 55.000 € Fördermitteln budgetiert.

Bereits im letzten Jahr hat der Planungsprozess zur Fortschreibung des Wohnbauflächenatlas und Neuaufstellung des Gewerbeflächenatlas begonnen. Im Herbst 2023 wurden die noch offenen, größeren Flächenentwicklungen aus dem Wohnbauflächenatlas 2016 im Kontext der fortlaufenden Stadtentwicklung und angepasster Dichtewerte neu bewertet und z.T. gegen geeignetere Flächen getauscht. So wurde in Schöllbronn die Fläche „Hinter den Gärten Teil B“ zugunsten der bereits in Entwicklung befindlichen Fläche „Unterer Henkling“ zurückgestellt. In der Kernstadt wurde die Fläche „Neuwiesen“ zugunsten der Flächenentwicklung „ehem. ELBA-Areal“ und in Ettlingenweiler die Fläche „Lehen“ zugunsten der bereits in Entwicklung befindlichen Fläche „Kernrain“ zurückgestellt. Die übrigen Flächen „Kiga Bruchhausen“, „Bauhof-Verlegung (Ottostraße)“, „Grübgewann I“, „AVG“ und „Hohewiesenstraße“ sollen weiterhin wie geplant umgesetzt werden.

Aufbauend auf diesem Grundsatzvotum hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Büro Metris aus Heidelberg die nun vorliegende Flächenkulisse des WGA 2035 erarbeitet. Zunächst erfolgte eine Evaluierung der Wohnbauflächen des Wohnbauflächenatlas 2016 und eine Bestandsaufnahme potenzieller Gewerbeflächen. Im Ergebnis wurden so insgesamt 21 Wohnbauflächen und 22 Gewerbeflächen als mögliche Flächenkulisse des WGA 2035 identifiziert.

Flächenkulisse Wohnen

Für die nachfolgend dargestellten Wohnbauflächen wurden jeweils Steckbriefe erarbeitet. Diese enthalten Angaben zu allgemeinen Flächenkennwerten (Größe, Eigentumsverhältnisse, Rechtsgrundlage, Nutzung, Einwohner-/Wohneinheitenpotenzial etc.), schätzen das vorhandene Potenzial (bspw. Anbindung und Mobilität, Erschließung, Versorgungssituation, Erschließung) und das Entwicklungspotenzial (bspw. Wärmeversorgungsoptionen, sozialen Beitrag, Impulse fürs Quartier) ab, treffen eine Einschätzung zur Umsetzung der Fläche und weisen auf Flächenbesonderheiten hin.

Zudem wurden die Flächen noch in Hinblick auf die Entwicklungsreihenfolge in die Priorität A (in Entwicklungsreihenfolge eingestellt) und Priorität B (in Entwicklungsreihenfolge zurückgestellt) kategorisiert.

Die Flächen, die in die Entwicklungsreihenfolge eingestellt sind, setzen sich im Wesentlichen aus den großen Gebietsentwicklungen (wie bspw. Kaserne Nord, Elba-Areal, Papyrusareal, AVG-Areal, Bauhof etc.) in der Kernstadt und denen in den Ortsteilen (Lange Straße, Unterer Henkling, Kiga-Bruchhausen, Kernrain, Grüngewann, Hinter den Gärten, etc.) zusammen. Dabei wechseln sich die Höhen- und Ebenenstadtteile ab, um so die Verhältnismäßigkeit der Entwicklungspotenziale unter den Ortsteilen zu wahren und die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten auch in den Ortsteilen dauerhaft durch eine gleichmäßige Auslastung zu sichern.

Kernstadt

Nr.	Gebiet	Fläche (ha)	Einwohner:innen	Einheiten	Priorität
W1	Vogelsangweg	1,21	90	45	A
W2	Schumacherstraße	0,22	30	15	B
W3	Huttenkreuzstraße	0,62	120	60	B
W4	Adolf-Kolping-Straße	0,64	36	18	A
W5	Pforzheimer-/Augusta-/Friedenstraße	2,18	66	30	A
W6	AVG-Areal	2,10	338	150	A
W7	Eichenforff Gymnasium West+Ost	1,36	240	120	B
W8	Bauhof Ottostraße	1,77	240	120	A
W9	ELBA Areal	5,53	450	200	A
W10	Zehntwiesenstraße	3,10	200	100	B
W11	Papyrus-Areal	2,89	250	125	A
W12	Hohewiesenstraße I	1,05	80	40	A
W13	Hohewiesenstraße II	0,26	88	35	B
W14	Mörscher Straße	0,28	30	15	B
	Summe	23,21	2258	1073	

Stadtteile Ebene

Nr.	Gebiet	Fläche (ha)	Einwohner:innen	Einheiten	Priorität
W15	Tulpenstraße	3,33	50	20	B
W16	Kiga Bruchhausen	0,50	50	20	A
W17	Fere-Champenoise-Straße	0,32	72	36	B
W18	Felchenweg	0,09	12	6	A
	Summe	4,24	184	82	

Stadtteile Höhe

Nr.	Gebiet	Fläche (ha)	Einwohner:innen	Einheiten	Priorität
W19	Grübgewann I+II	1,91	300	100	A
W20	Hinter der Kirche	0,31	40	13	B
W21	Hinter den Gärten	0,94	55	25	A
	Summe	3,16	395	138	

Von den 21 Wohnbauflächen liegen nur 2 im Außenbereich (W1 Vogelsangweg (teilweise) und W19 Grübgewann I+II), bei den übrigen Flächen handelt es sich ausschließlich um Innenentwicklungspotenziale.

Der nördliche Teil der Fläche W1 Vogelsangweg liegt hierbei zwar planungsrechtlich im Außenbereich, ist aber bereits gänzlich durch den Vogelsangweg erschlossen und kann so mit relativ wenig Aufwand einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Bei der Fläche W19 Grübgewann handelt es sich hingegen noch um eine klassische Außengebietsentwicklungsfläche, die so auch im FNP 2030 als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird. Aus Sicht der Verwaltung ist das neue Baugebiet zur Struktur- und Funktionserhaltung der sozialen Infrastrukturen in Spessart notwendig. Darüber hinaus verfügt Spessart noch über eine große Anzahl an Baulücken. Um diese Flächenpotenziale im Verkaufsfall einer Bebauung zuzuführen und das Vorhalten von „Enkelgrundstücken“ zu reduzieren, könnte ergänzend eine

Vorkaufsrechts-Satzung auf den Weg gebracht werden, die die Stadt in die Lage versetzt, bereits vorhandenes Bauland im Ortsteil über das Vorkaufsrecht zu mobilisieren.

Entwicklungsreihenfolge und Bevölkerungsentwicklung

Eine erste Gliederung einer möglichen Entwicklungsreihenfolge der Wohnbauflächen wurde ebenfalls als Verwaltungsvorschlag erarbeitet und in Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung durch einen Statistiker betrachtet.

Die Umsetzungsstrategie der Wohnbauflächen gründet hierbei nicht nur auf den oben genannten 21 W-Flächen, sondern betrachtet auch die bereits in Umsetzung befindlichen Bestandsgebiete in Ettlingen (bspw. Kaserne Nord, Lange Straße, Kernrain, Unterer Henkling). Diese Flächen erhalten im neuen WGA im Wesentlichen keinen umfänglichen Steckbrief mehr, sondern werden bereits im Evaluierungsteil des Berichts gewürdigt.

Bei den sogenannten Planflächen handelt es sich ausschließlich um W-Flächen mit Steckbriefen, die sich derzeit noch nicht im Verfahren befinden. Sie setzen sich aus einem geringen Anteil „Altflächen“ aus dem WBA 2016 und überwiegend komplett neue Flächen zusammen. Darüber hinaus fließt noch eine statistische Annahme zur Baulückenaktivierung bis 2035 in die Wohnflächenentwicklung mit ein. Diese berücksichtigt die inflations- bzw. zinsbedingten Rückgänge im Wohnungsbau der letzten Jahre und geht von einem schrittweisen Erreichen des vorherigen Niveaus erst wieder zum Jahr 2032 aus.

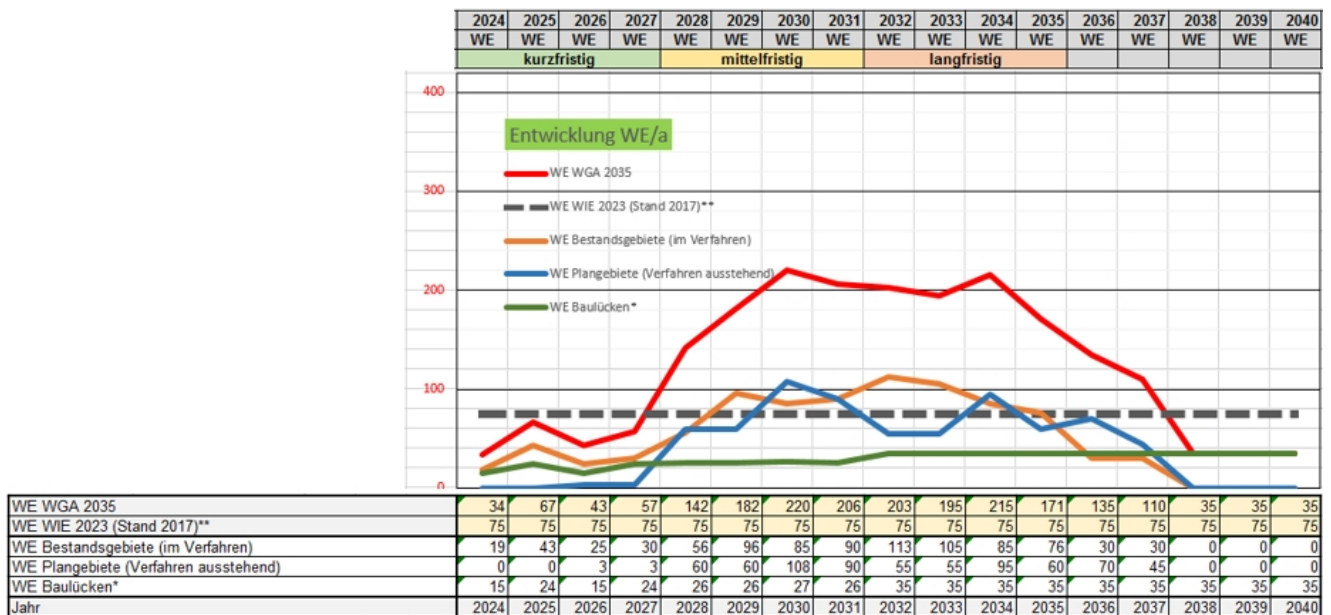
Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Wohnbauflächen im WBA 2016 basierte auf den statistischen Vorausberechnungen zur Wohnbevölkerung in Ettlingen (WIE 2035). Wesentliche Erkenntnisse aus WIE 2035 waren:

- *Die Zahl der Einwohner*innen verändert sich in Abhängigkeit mit dem Angebot an zur Verfügung stehendem Wohnraum. Bei zu geringer Neubautätigkeit geht die Bevölkerungszahl sukzessive zurück; bei sehr starker Neubautätigkeit steigt sie (ggf. sprunghaft) an. Beide Szenarien sind nicht im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung, die eine homogene Auslastung der technischen, sozialen und gesellschaftlichen Infrastruktur berücksichtigt.*
- *Zur Konstanthaltung der Bevölkerungszahl ist zusätzlicher Wohnraum für ca. 150 Einwohner*innen pro Jahr notwendig. Dies entspricht einer statistischen Zahl von ca. 75 Wohneinheiten pro Jahr. Dies sichert eine gute und vor allem auch in Zukunft gleichmäßige Auslastung der Infrastruktursysteme. Deshalb sollte sich die Bevölkerungsentwicklung Ettlingens in einem Korridor zwischen 38.500 und 39.500 Einwohner*innen für die nächste Dekade im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bewegen.*

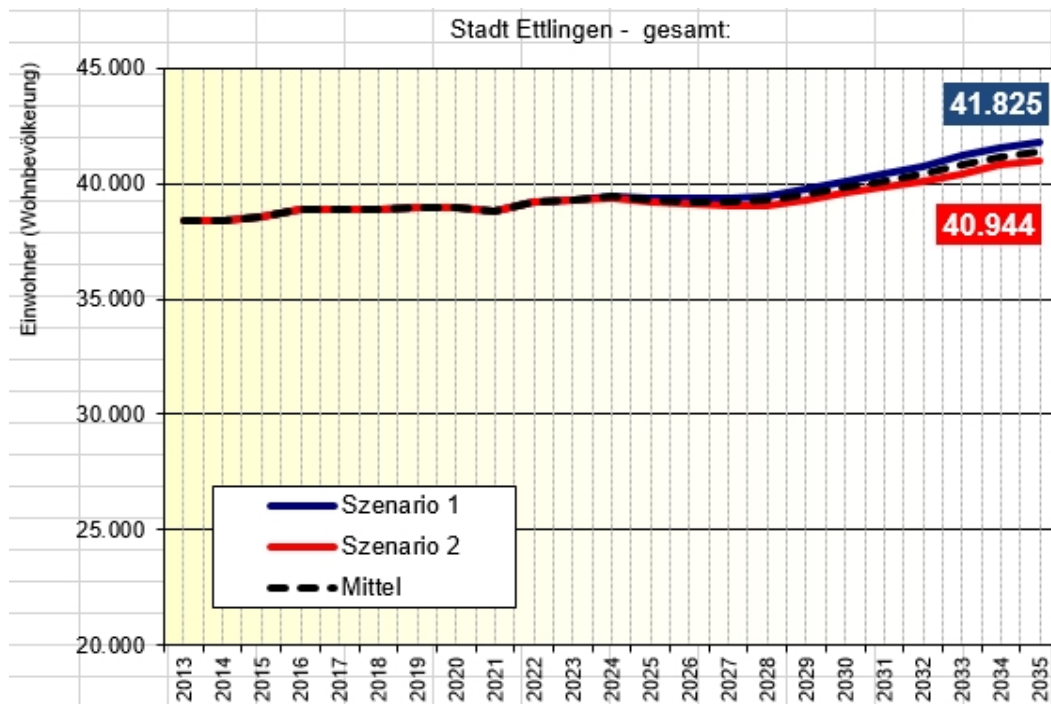
Das Ziel der Stadtentwicklung ist es, eine moderate Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Ein sprunghaftes Ansteigen der Bevölkerungszahlen („Peaks“) sollte vermieden werden, weil mit diesem Anwachsen auch der (kurzfristige und sehr kostenintensive) Ausbau von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen als städtische Daseinsvorsorge notwendig wird. Da die Ausbaugeschwindigkeit finanziell, personell aber auch vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht auf längere Zeit gehalten werden kann, würden nach einem punktuellen Bevölkerungszuwachs zwangsläufig – nach Durchlauf der Bevölkerungsspitzen in den betroffenen Altersgruppen – leerstehende Kapazitäten in den Einrichtungen entstehen. Es ist deshalb sinnvoll, solche Peaks zu vermeiden und auf eine möglichst gleichmäßige Auslastung der sozialen Infrastruktursysteme zu achten.

Die Tabelle aller Flächen (Bestandsflächen + Planflächen + Baulücken) mit den jeweils angenommenen Entwicklungshorizonten und den sich daraus ergebenden Wohneinheiten /Einwohnerpotenzialen ist als Anlage der Vorlage beigelegt.

Würden alle Flächen, die derzeit in die Entwicklung eingestellt sind, auch tatsächlich bis 2035 umgesetzt werden, zeigt sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eine deutliche Abweichung vom bisher in der statistischen Vorausberechnung WIE 2035 empfohlenen „Zubau“ von Wohnraum für ca. 150 Einwohner*innen jährlich (gestrichelte Linie).



Mit dem dargestellten Wohnraum-Peak (rote/obere Kurve) von rund 200 Wohneinheiten jährlich (entspricht einem jährlichen Wohnraumangebot für ca. 400 Einwohner*innen) in den Jahren zwischen 2029 und 2035 wird in der Vorausberechnung eine höhere Kapazität von Wohnraum erzeugt, als für die Konstanthaltung der Bevölkerung erforderlich ist. Mit dem größeren Angebot geht deshalb ein Ansteigen der Bevölkerungszahlen einher. Die stärkere Entwicklung ist vor allem dem großen Baugebiet „Schleifweg/Kaserne-Nord“ geschuldet, das mit 400 WE (verteilt über 10 Jahre) einen großen Beitrag zum Anwachsen der Kurve beiträgt. Da zu diesem großen Gebiet aber weitere Gebiete – u.a. in den Ortsteilen – hinzukommen, wächst die Kurve entsprechend über die Marke von 75 WE/a. Die parallele Entwicklung von Wohnraum ist aber notwendig, um auch die dezentralen Strukturen in den Ettlinger Stadtteilen zu stützen. Der Phase des steigenden Angebots geht allerdings auch eine Phase mit einem geringeren Angebot voraus, weil sich die Bautätigkeit aufgrund der konjunkturellen Entwicklung vor allem im privaten Bereich deutlich abgeschwächt hat. Insofern kann aus der statistischen Vorausberechnung, die auf den dargestellten Wohnraumzahlen basiert, immer noch ein moderates Wachstum abgelesen werden. Laut statistischer Ersteinschätzung liegt der Bevölkerungskorridor momentan zwischen knapp 41.000 und 42.000 EW im Jahr 2035:



Würden in den kommenden Jahren hingegen nur die bereits im Verfahren befindlichen Gebiete (orange Linie) weiterverfolgt, wäre mit einer weitest gehenden Konstant Haltung der Bevölkerungszahl über die nächsten Jahre zu rechnen, die allerdings zum Ende des Betrachtungszeitraums 2035 in einen Abwärtstrend führen würde, weil kein weiterer Zubau von Wohnraum erfolgen würde. Es ist deshalb sinnvoll, trotz kurzzeitigem Anstieg, an der geplanten Entwicklung auch von größeren Gebieten (wie Schleifweg/Kaserne-Nord) festzuhalten.

Flächenkulisse Gewerbe

Bei den derzeit identifizierten 21 Gewerbeflächen handelt es sich ebenfalls überwiegend um Innenentwicklungspotenziale (ca. 41 ha, der insgesamt 55 ha G-Flächen), wie beispielsweise Konversionsfläche, Brachfläche, minder genutzte Bestandsgrundstücke oder Baulücken. Lediglich 3 Gewerbeflächen (G12 Einsteinstraße 50, G14 Heiligenfeld und G22 Eisentockstraße / Im Stöck) sind Gebiete ohne bauliche Vorprägung.

Für alle 21 Gewerbeflächen wurden Steckbriefe analog zu denen der Wohnbauflächen erstellt. Eine Entwicklungsreihenfolge wird für die Gewerbeflächen hingegen nicht festgelegt, da die Aufsiedlung von Gewerbeflächen dem Prinzip der Nachfrage und/oder der passenden Nutzung folgt. Teilweise handelt es sich auch „lediglich“ um Erweiterungsflächen von bereits bestehenden Betrieben.

Kernstadt

Nr.	Gebiet	Fläche (ha)
G1	Am Hardtwald	0,58
G2	Kleiner Plom 5	0,95
G3	Seehof	5,33
G4	Papyrus	2,96
G5	Hertzstraße 1	0,92
G6	Zepellinstraße	3,79
G7	Mörscher Straße 21	0,40
G8	Zepellinstraße 6	2,01
G9	Englerstraße 23	0,71
G10	Hertzstraße 5	4,13
G11	ELBA Areal	10,43
G12	Einsteinstraße 50	3,68
G13	Rudolf-Plank-Straße 27	0,85
G14	Heiligenfeld	4,81
G15	Porscheplatz	0,19
G16	Siemensstraße 23	2,85
G17	Bauhofverlagerung	0,85
G18	Schöllbronner Straße 11	0,23
G19	Pforzheimer Straße 78	2,34
G20	Pforzheimer Straße / Flst. 7207/44	0,47
	Summe	48,48

Stadtteil Ebene

Nr.	Gebiet	Fläche (ha)
G21	Eisenstockstraße 12	0,67
G22	Eisenstockstraße / Im Stöck	6,30
	Summe	6,97

Ob und inwiefern Interesse an der Entwicklung von bestehenden Bestandsgrundstücken im Innenbereich besteht, wird die Verwaltung im direkten Gespräch mit den Eigentümer*innen in einem nächsten Schritt abstimmen. Die ermittelte Flächenkulisse dient hierbei auch zunächst nur als erste Diskussionsgrundlage, um mögliche Potenziale aufzuzeigen.

WGA 2035 - Online-Tool

Für den Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenatlas wird ergänzend ein Online-Tool als Informationsplattform für die Allgemeinheit entwickelt. Die Plattform wird fortlaufend aktualisiert und bietet so den Bürger*innen die Möglichkeit, sich beispielsweise über den Stand von Gebietsentwicklungen oder einen Projektstand zu informieren. Auch sollen Informationen bereitgestellt werden, an wen man sich wenden kann, wenn man Interesse an einem Grundstück oder einer Wohnung hat.

Im gewerblichen Bereich dient das Online-Tool darüber hinaus als Kommunikationsplattform, um Angebot und Nachfrage effektiv zu verzahnen. So soll die Wirtschaftsförderung der Stadt als „Filter“ zwischen Eigentümer*innen und Unternehmen fungieren und steuernd die Vermittlung zwischen den Akteuren übernehmen.

Ausblick

Im September wird über die vorgeschlagene Flächenkulisse und Entwicklungsreihenfolge in den Ortsteilen beraten. Ergänzend wird es eine Informationsveranstaltung für die interessierte Öffentlichkeit geben und die Eigentümer*innen der Gewerbegrundstücke eingebunden. Die daraus resultierende Flächenkulisse und Entwicklungsreihenfolge wird dann erneut in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung statistisch geprüft und im Anschluss dem Gemeinderat zur Beschlussfassung im Herbst 2024 vorgelegt.

OV Zähringer begrüßt Herrn Meyer-Buck vom Planungsamt und führt zunächst in das Thema ein, bevor er das Wort an Herrn Meyer-Buck weitergibt.

Die im Wohnbauflächenatlas von 2016 berücksichtigten Gebiete sollen weiterentwickelt bzw. fortgeschrieben werden. Für Ettlingenweiler sind das

- die Seestraße, die sich gerade im Bau befindet
- Ettkus-Gelände, das sich in Planung befindet und mittlerweile Kernenrain heißt
- Lehen wurde untersucht
- Graf-Eberstein-Straße (Grünfläche/Römerstraße)

Herr Meyer-Buck führt ebenfalls zunächst zusammenfassend in das Thema ein.

Wird Lehen gegen Ettkus eingetauscht? Ettkus war sozusagen nur die kleine Fläche, die mit gewerblichen Gebäuden bebaut ist. Dazu gekommen sind die landwirtschaftlichen Grundstücke in der zweiten Reihe von der Graf-Eberstein-Straße bis zur Römerstraße. Dieses Gebiet wird entwickelt und man hat somit den Flächentausch vorweggenommen. Zwischenzeitlich hat man überprüft, ob es noch weitere „Lücken“ gibt, hat diese untersucht und werden nun vorgestellt, um diese „auf den Weg zu bringen“. Für Ettlingenweiler wurde allerdings nichts Neues gefunden.

Anhand der Vorlage und einer Power-Point-Präsentation stellt er den derzeitigen Sachstand vor.

OV Zähringer eröffnet danach die Diskussion für alle.

Die Frage eines Bürgers, ob denn schon ein künftiger Hebesatz bekannt sei, verneint OV Zähringer.

OV Zähringer ist skeptisch, hinsichtlich der geringen Anzahl der städtischen Grundstücke im Gebiet Kernenrain, und der daraus resultierenden mangelnden Einflussnahme bei der Vergabe der Grundstücke. U.U. könnten junge Familie aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten hier benachteiligt werden. Ebenso kritisch sieht er die Kurve beim Bauen. Die Bauwirtschaft ist durchaus ausgelastet. Sollte ab 2028 ein „Bauboom“ kommen, könnten Engpässe in der Bauwirtschaft entstehen.

Herr Meyer-Buck erkennt ebenfalls diese Problematik. Es darf nicht zu viel an Wohnraum auf den Markt gebracht werden, weil dies natürlich auch wieder das Angebot von Kindergartenplätzen erfordert. Die können zwar dazu gebaut werden, was jedoch wiederum teuer ist, weil es sich um eine Pflichtleistung der Kommune handelt. Außerdem muss auch die Grundschule erweitert werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden im Laufe der Jahre diese Plätze jedoch wieder wegfallen. Von daher soll eine zu rasante Bauentwicklung etwas gebremst werden. Ziel ist ein moderates Wachstum.

Über die kooperative Baulandumlegung soll versucht werden, auch für die öffentlichen Aufgaben der Kommune (Infrastruktur, Daseinsvorsorge) einen gewissen Anteil an Grundstücksflächen den Eigentümern „abzuzwacken“. Durch Umlegung und Flächenabzug sollen die Lasten zwischen privaten Eigentümern und Kommune verteilt werden.

Viele Eigentümer sehen jedoch eher von einer Umlegung ab, da diese Kosten (z. B. Erschließungsgebühren) mit sich bringt und aufgrund dessen ein Verkauf an die Stadt vorgezogen wird. Somit ist gegeben, dass die Stadt doch in Besitz von Grundstücken kommt und u. a. gemeinsam mit der Stadtbau auch den sozialen Wohnraum bedienen kann.

Ein Bürger möchte wissen, wie die Quote ermittelt wird.

Laut Herrn Meyer-Buck hängt es von der Höhe des allgemeinen Flächenabzugs ab (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Grünfläche, Spielplätze), der bei ca. 20 % liegt, zuzüglich 20 % die bei jedem Grundstück abgezogen werden.

Auf eine weitere Frage von Seiten der Bürger, ob das Gebiet Lehen nun ganz aus dem Wohnbauflächenatlas herausgefallen ist, antwortet Herr Meyer-Buck, dass dieses Gebiet zugunsten vom Kernenrain nun zunächst zurückgestellt wurde. Es ist weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufgeführt, aber bis 2035 nicht bei der Wohnflächenentwicklung berücksichtigt.

Auf die Frage aus dem Ortschaftsrat wie sich erklärt, dass neue Kindergärten gebaut und mehr Wohnräume gebraucht werden, obwohl mehr gestorben als geboren wird, antwortet Herr Meyer-Buck, dass die Bevölkerung zwar schrumpft, aber gleichzeitig der Anteil der Wohnfläche pro Person zunimmt. Auf größerem Wohnraum wohnen mittlerweile weniger Personen.

OV Zähringer bittet nun den OR entsprechend dem Beschlussvorschlag abzustimmen.

Der Ortschaftsrat stimmt einstimmig mit 8-Ja-Stimmen zu.

OV Zähringer bedankt sich bei Herrn Meyer-Buck und verabschiedet ihn.

R. Pr. Nr. 24

Einwohnerfragen

Frau Speck-Axtmann vom Altenwerk Ettlingenweiler bedankt sich sehr herzlich für die vom Ortschaftsrat überaus großzügige Geldspende, die für einen sehr gelungenen Ausflug in die Pfalz genutzt wurde. Sowohl die Busfahrt als auch Versorgung mit Kaffee und Kuchen konnte damit bezahlt werden.

Ein Einwohner bezieht sich auf den Vortrag von Herrn Meyer-Buck und sieht kritisch, dass man sich eher auf die nachkommende Generation konzentriert, die ältere Generation jedoch nicht erwähnt wird, als aktuelles Beispiel die ärztliche Notfallversorgung.

OV Zähringer stimmt diesem Einwand zu und bestätigt, dass, gerade was auch die ärztliche Notfallversorgung betrifft, Oberbürgermeister Arnold alles dafür tut, um diese aufrechtzuerhalten.

Herr Meyer-Buck erwähnt ergänzend, dass natürlich die zunehmend ältere Bevölkerung im Blick behalten wird. Gerade im Gebiet Kernenrain ist seniorengerechtes Wohnen vorgesehen, auch die ärztliche Versorgung soll berücksichtigt werden. Das ist auf jeden Fall das Ziel, ob es gelingt, kann heute noch nicht zugesagt werden. Es müssen beide Generationen im Blick behalten werden.

- - -

R. Pr. Nr. 25

Finanzierung Aufstellung alter Brunnen über das Ortsteilbudget
Vorlage: 2024/285

Beschluss (einstimmig)

Ja: 8 Nein: 0 Enth: 0

Die Finanzierung der Aufstellung des alten Brunnens wird aus dem Ortsteilbudget bezuschusst.

Die Höhe des Zuschusses deckt die Mehrkosten zum Kostenansatz des Stadtbauamts bis zu einer Höhe von 30.000 €.

Zur Finanzierung der Aufstellung des alten Brunnens besteht ein Beschluss des Ortschaftsrats vom 06.05.2021: "Die im Ortsteilbudget zur Verfügung stehenden Mittel sollen je zur Hälfte für die Organisation einer Ortsnachhilfebörse/Förderung im schulischen/sportlichen Bereich schon in 2021 sowie für die Sanierung des alten Brunnens und gleichzeitiger Verschönerung des Rathausvorplatzes in 2022 genutzt werden."

Diese beschlossenen Ausgaben konnten in 2021 und 2022 nicht realisiert werden.

Im Ortsteilbudget sind aktuell 31.298,72 € angespart. Nächstes Jahr kommen wieder 6.090 € dazu.

Das Stadtbauamt hat im Haushalt einen Betrag von 46.000 € für den Brunnen zur Verfügung.

Nach aktuellem Stand liegt die Kostenberechnung bei 67.500 €. Nach Ausschreibung der Brunnentechnik gibt es hierzu bereits Mehrkosten von ca. 12.000 €. Man kann also momentan von voraussichtlichen Kosten in Höhe von 79.500 € ausgehen.

Zur Deckung der Mehrkosten wurde bereits eine überplanmäßige Ausgabe beantragt. Falls der Ortschaftsrat dem Beschlussvorschlag zustimmt, wäre also nach momentanem Stand noch eine Lücke von 3.500 € durch die überplanmäßige Ausgabe zu stopfen.

Sollten sich wider Erwarten Kostenreduzierungen ergeben, reduziert sich der Zuschuss aus dem Ortsteilbudget gemäß Beschlussvorschlag.

- - -

OV Zähringer führt entsprechend der Beschlussvorlage in das Thema ein.

OR'in März spricht sich, wie von Anfang an geplant, für die Finanzierung über das Ortsteilbudget aus. Allerdings muss der zur Verfügung stehende Betrag bis 31.12.2024 ausgegeben werden, da sonst die Gefahr besteht, dass er gestrichen wird. Hier sollte man unbedingt nochmals auf die Stadt zugehen.

OV Zähringer möchte nochmals betonen, dass die Firma Zeeb alle bisher angefallenen Arbeiten ehrenamtlich ausgeführt hat.

Unverständnis herrscht im OR darüber, dass die Kosten mittlerweile so extrem gestiegen sind. Das war so nicht vorherzusehen.

OV Zähringer berichtet, dass im Sommer die Arbeiten für die Haustechnik ausgeschrieben wurden. Darauf kamen jedoch keine Angebote. Nach weiteren Versuchen kam ein Angebot, das die berechneten Kosten um das Doppelte überstieg. Das Stadtbauamt versucht nun weitere Angebote einzuholen. Auch das führt zu Mehrkosten in Höhe von 12.000 €. Die Kosten der Rohbauarbeiten kann man noch nicht benennen. Dieses Jahr wird es vermutlich nicht mehr fertiggestellt werden.

Man wird auch nochmal Herrn Florl hinzuziehen.

OV Zähringer bittet um Abstimmung:

Der Ortschaftsrat stimmt dem Beschlussvorschlag einstimmig mit 8-Ja-Stimmen zu.

- - -

R. Pr. Nr. 26

Veranstaltungen im Rathaus; Beratung

OV Zähringer bittet um ein Meinungsbild zum Thema Veranstaltungen in Räumlichkeiten des Rathauses z. B. im Sitzungssaal. Er wurde von Eltern von Jugendlichen im Alter zwischen 12-13 Jahren angesprochen, ob es eine Möglichkeit gäbe, Treffen im Rathaus unter Beaufsichtigung eines Erwachsenen zu veranstalten.

Der Ortschaftsrat sieht dieses Vorhaben im Sitzungssaal eher kritisch. Als mögliche Alternative käme jedoch der Mehrzweckraum in Frage. Man spricht sich allgemein dafür aus, zunächst die Möglichkeit einmal anzubieten. Danach kann man entscheiden, ob weitere Treffen genehmigt werden.

Für Konzerte, wie von OV Zähringer vorgeschlagen, findet der OR den Sitzungssaal als nicht geeignet. Das Gemeindezentrum wäre hierfür geeigneter.

Künstlerausstellung:

Geplanter Termin für die Vernissage: 12.12.2024, Dauer der Ausstellung bis Anfang Januar. Zunächst muss jedoch noch Kontakt mit der Künstlerin aufgenommen werden, um weitere Details zu besprechen.

- - -

R. Pr. Nr. 27

Mitteilungen des Ortsvorstehers

Bushaltestelle Ettlinger Straße

OV Zähringer führt wie folgt aus:

Mittel für die Überdachung und den barrierefreien Ausbau der Haltestelle sind im Haushalt eingestellt.

Wegen einer Änderung im WEG können Entscheidungen mit einfacher Mehrheit getroffen werden. Die Bereitschaft, die benötigte Fläche zu verpachten, ist bei der Mehrheit der Eigentümer vorhanden. Unklar ist noch die genaue Lage der Haltestelle, die vom Stadtbauamt erst bei Detailplanung festgelegt wird.

Die Ausführung ist für 2026 geplant.

Volkstrauertag

Am 17.11. soll anlässlich des Volkstrauertages eine Gedenkstunde auf dem Friedhof stattfinden.

Laut Auskunft vom Hauptamt gestaltet jede Ortsverwaltung den Volkstrauertag unterschiedlich: In Oberweiler findet um 11 Uhr eine Gedenkstunde am Marktplatz statt, in Bruchhausen wird wohl nur ein Kranz am Kriegsdenkmal bei der katholischen Kirche durch die Friedhofsgärtnerei niedergelegt, in Schöllbrunn wird am Volkstrauertag eine Messe mit anschließender Gedenkfeier zum Volkstrauertag stattfinden. In den anderen Ortsverwaltungen ist zum Volkstrauertag nichts geplant.

Herr Lovric als Nachfolger von Herrn Tischler vom VdK hat sich bereit erklärt eine Rede zu halten. OR Yannik Lupp wird im Musikverein klären, wie der musikalische Beitrag gestaltet werden soll.

Stolpersteine

Am 25.11. ab 9.00 Uhr wird Gunter Demnig die Stolpersteine verlegen. Diese werden in der Morgenstraße im Gedenken an Helene Schneider und Josef Grünling, beides Menschen mit „Einschränkung“ verlegt. Die Kosten pro Stolperstein liegen bei 132,00 €.

Seniorenachmittag

Termin 10.12. von 14.30 – 17.00 Uhr im Gemeindezentrum. OR Bernd Hagemann, wird beim Jugendorchester des Mandolinorchesters nachfragen, ob diese einen musikalischen Beitrag leisten würden. Näheres wird noch besprochen.

Sitzbank Dorfwiesenstraße

In der Vergangenheit wurde mehrfach die Frage nach einer Sitzbank in der Dorfwiesenstraße zwischen Bürgerhalle und Bushaltestelle beim Alten Jahn gestellt. OV Zähringer wird bei Frau Lotterer nach Stellmöglichkeiten nachfragen.

Baugenehmigungen

Ettlinger Str. 36, Nutzungsänderung eines Cafés in zwei Tagespflegestellen für Kinder

Acherstr. 18, Nachtrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, div. Änderungen

Im Stöck 2, Nachtrag: Neubau Produktion mit Verwaltungs- und Servicegebäude

R. Pr. Nr. 28

Fragen und Anregungen der Ortschaftsräte

OR Yannik Lumppp berichtet, dass die Garagen des Musikvereins, die auf dem Gelände der Werkstatt der Forstabteilung aufgestellt waren, nun abgebaut wurden.

Als weitere Anmerkung berichtet er, dass er von Bürgern bezüglich der Mauer, die am Spielplatz an der Belchenstraße gebaut wurde, angesprochen wurde. Diese sei eher eine Gefahr für Kleinkinder, da man erstens die Kinder nicht mehr im Blick hat und zweitens die Kinder von der Mauer fallen könnten. Gleiches berichtet auch OR'in Kley.

OV Zähringer erklärt, dass diese Mauer gebaut wurde um zu vermeiden, dass der Bach bei starkem Regen überläuft und der Spielplatz mit Schlamm überhäuft wird.

OR'in Sonja Schäddel würde sich wünschen, dass man all die Flächen unter Bäumen, die mit Schotter bedeckt sind, begrünen würde. Was geschieht mit der Fläche der drei fehlenden Bäume Rosen-/Bergwaldstraße?

OV Zähringer wird mit dem Stadtbauamt Kontakt aufnehmen.

- - -

Ende der Sitzung: 20:05 Uhr

Vorsitzender:

Schriftführerin:

Berthold Zähringer

Angelika Ghobrial

Die Ortschaftsräte:

Gerhard Ecker

Miriam Kley