

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2024/229/1		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.719 Planungsamt, Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Stadtbauamt			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	09.10.2024

R. Pr. Nr. 70

Städtebauliche Entwicklung des Plangebiets „Unterer Henkling“ - Fortschreibung des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs - Entscheidung Vorlage: 2024/229/1
--

Beschluss: (Ja 26 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0)

Der Gemeinderat stimmt der Fortschreibung des Wettbewerbsentwurfs, wie unter Ziffer 2 dargestellt, als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanentwurf zu. Dies beinhaltet insbesondere die Planung der Wohnbebauung mit jeweils zwei Gebäuden mit drei Geschossen und je zwei Gebäuden mit vier Geschossen.

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

☒ ist erfolgt Datum der Sitzung: 11.09.202
☐ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.09.2024
Ortschaftsrat Schöllbronn	11.09.2024
Ortschaftsrat Schöllbronn	05.06.2024
Gemeinderat	08.11.2023
Ausschuss für Umwelt und Technik	25.10.2023
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.09.2023
Gemeinderat	05.10.2022
Gemeinderat	01.06.2022
Gemeinderat	22.07.2020
Gemeinderat	24.06.2020
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.09.2024

Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stimmt der Fortschreibung des Wettbewerbsentwurfs, wie unter Ziffer 2 dargestellt, als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanentwurf zu. Dies beinhaltet insbesondere die Planung der Wohnbebauung mit jeweils zwei Gebäuden mit drei Geschossen und je zwei Gebäuden mit vier Geschossen.

Erläuterungstext

Die Verwaltung teilte zur Vorberatung mit:

Empfehlung zur Vorberatung

Der Gemeinderat stimmt der Fortschreibung des Wettbewerbsentwurfs, wie unter Ziffer 2 dargestellt, als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanentwurf zu. Dies beinhaltet insbesondere die Planung der Wohnbebauung mit jeweils zwei Gebäuden mit drei Geschossen und je zwei Gebäuden mit vier Geschossen.

Erläuterungstext zur Vorberatung

1. Wettbewerbsergebnis

In der Sitzung am 20.09.2023 wurde der Ausschuss für Umwelt und Technik über das Wettbewerbsergebnis für den kombinierten städtebaulichen Ideen- und hochbaulichen Realisierungswettbewerb „Feuerwehr + DRK Berg“ informiert (Pr. Nr. 39). Das Preisgericht empfahl der Ausloberin seinerzeit einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit der Arbeitsgemeinschaft aus selarch Stefanie und Stefan Eberding Architekten Stuttgart und FRA Fischer, Rüdenauer Architekten, Stuttgart und den Landschaftsarchitekten Terrabiota, Stuttgart unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung der Umsetzung des Gesamtprojekts zu Grunde zu legen. Für die Weiterbearbeitung wurden vom Preisgericht einige Überarbeitungshinweise für die weitere Planung formuliert:

- a) von Norden kommend Anordnung des Außenlagers im oder zumindest direkt an das Gebäude
- b) Bewohnerparken im Süden führt zu Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarschaft, ggf. Ersatz der oberirdischen Stellplätze in Quartierstiefgarage
- c) Wohngebäude in der Körnung zu groß – Reduzierung zugunsten 5 kleinerer Gebäude scheint in der Überarbeitung möglich

2. Ergebnis der Weiterbearbeitung

Das Wettbewerbsergebnis wurde im Sinne einer Rahmenplanung weiterbearbeitet, um die Empfehlungen des Preisgerichtes aufzugreifen und um weitere Planungsaspekte (Entwässerung, Freiraumkonzept, technische Ver- und Entsorgung, etc.) zu konkretisieren, die für die Umsetzung im Bebauungsplan relevant sind.

a) Außenlager

Die Anordnung des Außenlagers am bzw. im Gebäude wurde geprüft. Allerdings konnten nicht alle Funktionen im Gebäude untergebracht werden, sodass weiterhin eine kleine Nebenanlage am Gebietsrand erforderlich ist, die aber mit ihrer jetzigen Größe dort vertretbar ist.

b) Quartierstiefgarage

Die bisher im Wettbewerbsbeitrag oberirdisch angeordneten Stellplätze würden einen unverhältnismäßig hohen Flächenanteil im Gebiet einnehmen und zu Lärmkonflikten mit der

Bestandsbebauung führen. Eine oberirdische Parkierung müsste demnach mit einer Einhausung versehen werden und hätte deutliche Flächenverluste zur Folge. Um die Stellplätze ortsverträglich und flächensparend unterzubringen, wurde geprüft, wieviel Tiefgaragenfläche realistisch angeboten werden kann. Die Planung ergibt, dass unter Berücksichtigung von Retentions- und Grünflächen für Bäume mit Bodenanschluss etwa 58 Stellplätze unterirdisch verortet werden können. Dies deckt den Stellplatzbedarf für die Wohnbebauung mit 38 (Stellplatzschlüssel gem. LBO = 1 Stpl./WE) und das DRK mit 12 Stellplätzen (keine Alarmstellplätze notwendig, weil 24/7-Betrieb) ab. Der Puffer von acht Stellplätzen kann für Besucher*innen (plus fünf weitere Besucherparkplätze oberirdisch) bereitgehalten oder z.B. für zusätzliche Carsharing-Fahrzeuge genutzt werden. Dies ist auch erforderlich wegen des hohen Parkdrucks in der Kreuzstraße.

Die 28 Alarmstellplätze der Feuerwehr sind nach wie vor oberirdisch direkt dem Feuerwehrgerätehaus zugeordnet. Inwiefern hier Abschirmungsmaßnahmen gegenüber der neu zu errichtenden Wohnbebauung notwendig sind, wird derzeit schallgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, sollen dafür mit Pv-Modulen belegte Wände oder Überdachungen verwendet werden. Die Stellplätze des DRK werden zunächst ebenfalls provisorisch oberirdisch angeordnet, solange die Wohnbebauung mit der Tiefgarage noch nicht realisiert ist. Sobald diese fertiggestellt ist, werden die Stellplätze in die Tiefgarage verlegt und die temporären oberirdischen Stellplätze zugunsten einer Grünfläche zurückgebaut.

c) Wohnbebauung

Im Zuge der Weiterbearbeitung durch die Arbeitsgemeinschaft selarch Stefanie und Stefan Eberding Architekten Stuttgart und FRA Fischer, Rüdener Architekten, Stuttgart und den Landschaftsarchitekten Terrabiota, Stuttgart wurde die Kantenlänge der Wohngebäude von 21m auf 19 m reduziert. Die Grundfläche der Gebäude verringert sich dadurch um 80 m² pro Gebäude. Bei vier Gebäuden mit jeweils drei Geschossen entspricht dies einer Reduktion von insgesamt 960 m² Bruttogrundfläche (BGF), die rechnerisch mit einem zusätzlichen fünften Baukörper kompensiert werden könnten. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und auch wirtschaftlichen Umgangs mit Grund und Boden sowie der dringend gebotenen Wohnraumschaffung ist ein reiner Verzicht der zu kompensierenden Fläche nicht vertretbar.

Bei der städtebaulichen Überprüfung des Entwurfs mit einem fünften Wohngebäude zeigte sich allerdings, dass diese städtebauliche Anordnung eindeutig zu Lasten von anderen wichtigen Funktionen (Freiraumqualität, Durchgrünung, Regenwassermanagement etc.) gehen würde und die Flächenversiegelung im Gebiet deutlich erhöhen würde. Zudem könnten nur vier der fünf Gebäude um die gemeinschaftliche Mitte angeordnet und an die gemeinsame Tiefgarage angeschlossen werden; das südlichste Gebäude wäre von der Gemeinschaft weitgehend „abgehängt“. Die neue Bebauung würde außerdem näher an die südlich angrenzende Bestandsbebauung heranrücken.

Aus Sicht der Verwaltung und des Ortschaftsrats Schöllbronn, der sich am 05.06.2024 bereits in nichtöffentlicher Sitzung mit der Frage befasst hat, wird daher empfohlen, die reduzierte Grundfläche der Wohngebäude bei zwei der vier Gebäude über ein zusätzliches Geschoss zu kompensieren. Die neue Bebauung - bestehend aus Feuerwehrhaus, DRK-Gebäude und den Wohngebäuden, die weitgehend einen einheitlichen Höhenhorizont abbilden - würde dann an zwei Stellen eine punktuelle Erhöhung durch ein viertes Geschoss aufweisen. Das zusätzliche Geschoss auf zwei Wohngebäuden würde zwar rechnerisch „nur“ 722 m² BGF bzw. sechs statt acht Wohneinheiten kompensieren, die Aufstockungen sind aber deutlich wirtschaftlicher abzubilden, als ein zusätzlicher fünfter Baukörper, weil keine zusätzlichen Gemeinschaftsflächen (Foyer, Treppenhaus, etc.) errichtet werden müssen. Mit insgesamt 38 Wohneinheiten würde die von der Verwaltung und Ortschaftsrat empfohlene Planung genau der Wettbewerbsvorgabe entsprechen.

Da die höheren Gebäude in mittlerer Lage im Gebiet angeordnet sind und nicht am Ortsrand, ist die Aufstockung gebietsverträglich und beeinflusst die Silhouette des Ortsrandes (insbesondere von Spessart kommend) nicht. Durch eine punktuelle Erhöhung der Geschossigkeit außerhalb der

„Regelhöhe“ könnten ohne zusätzliche Versiegelung eine etwa gleich hohe Nutzungsdichte bzw. ein gleich hohes Angebot an Wohneinheiten am städtebaulich weiterentwickelten Siedlungsrand erzeugt werden. Dies würde weiterhin eine lockere Anordnung der Einzelbaukörper und eine für die Höhenstadtteile charakteristische großzügige Durchgrünung mit fließendem Anschluss an die freie Landschaft zulassen. Um die Freibereiche des neuen Quartiers, aber auch die angrenzende Bestandsbebauung weitestgehend von zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen freizuhalten, sollte aus Sicht der Verwaltung die Unterbringung der Bewohnerstellplätze in einer Tiefgarage im Süden erfolgen.

d) Entwässerung

Die Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll deshalb über die Dachbegrünung und in Retentionsmulden zwischengespeichert und gedrosselt entwässert werden. Derzeit wird geprüft, ob ein Teil des Regenwassers direkt nach Norden in den Waschbach entwässert werden kann. Die dafür notwendige natur- und wasserrechtliche Abstimmung mit dem Landratsamt (LRA) Karlsruhe läuft.

e) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin wie bereits im Wettbewerb vorgesehen für die Feuerwehr und das DRK von Norden über einen Ausbau des landwirtschaftlichen Weges vorgesehen. Die Wohnbebauung soll wie geplant von Süden über die Kreuzstraße angebunden werden. Mit dieser Konzeption ist kein Durchgangsverkehr durch das neue Quartier möglich, um Schleich- und Ausweichverkehre über die Kreuzstraße zu unterbinden. Für den Fuß- und Radverkehr besteht die Durchfahrtsmöglichkeit natürlich weiterhin. Inwiefern die Engstelle beim Friedhof aufgeweitet werden muss, wird derzeit im Detail geprüft. Die Stichstraße wird in einen Wendeplatz geführt, an dem die Tiefgaragenzufahrt und 5 Parkplätze für Besucher*innen angeordnet sind. Über die Wendemöglichkeit erfolgt auch die Entsorgung des Mülls, der dort am Abholtag bereitgestellt werden kann.

f) Freiraumplanung

Die Freiraumplanung setzt auf eine starke Durchgrünung des neuen Quartiers, um den Übergang in die freie Landschaft fließend zu gestalten und um die mit der Bebauung der Freifläche entfallende Klimafunktion zumindest ein Stück weit zu kompensieren. Mit der direkten Erschließung über die beiden Stichstraßen von Norden und Süden, kann der zentrale Bereich vom Kfz-Verkehr freigehalten werden. Für Rettungskräfte und Umzugsfahrten o.ä. sind die Gebäude selbstverständlich anfahrbar. Ein zentraler Platz bietet Aufenthaltsmöglichkeiten und einen kleinen Spielplatz. Die Bestandsbäume im südlichen Bereich, die an die Bestandswohnbebauung angrenzen, sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

g) Energiekonzept

Um eine klimaneutrale Wärmeversorgung für das Quartier aufzubauen, wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erstellt, die auch die Nutzung verschiedener Wärmequellen (z.B. oberflächennahe Geothermie) untersucht. Im Keller des Feuerwehrgerätehauses werden bereits im jetzigen Planungsstadium Räume für die Basisstation der Quartierswärmeversorgung vorgehalten. Über diese kann dann auch die neue Wohnbebauung und ggf. auch weitere Bestandsgebäude in der näheren Umgebung angebunden und mit Umweltwärme versorgt werden. Die Systematik entspricht der kommunalen Wärmeplanung, die in diesem Bereich wegen der Neubauaktivität den priorisierten Ausbau eines Wärmenetzes vorsieht.

h) Ausgleichsflächen

Der Eingriff in die heute nicht bebauten Freiflächen hat verschiedene Ausgleichsmaßnahmen zur Folge. Mit der Bebauung der Fläche sind der Verlust der vorhandenen FFH-Mähwiesen, des Streuobstbestandes und der zumindest bauzeitlich notwendige Eingriff in das Heckenbiotop im Westen naturschutzrechtlich auszugleichen. Derzeit werden entsprechende Ausgleichsflächen

untersucht und die erforderlichen Ausnahmeanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Karlsruhe) gestellt. Gleiches gilt für die Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet, die für den Ausbau des nördlichen Wirtschaftsweges notwendig wird. Betroffenheiten beim Artenschutz (CEF-Maßnahmen) ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Artengruppen Eidechsen, Vögel, Fledermäuse und Höhlenbrüter. Die entsprechenden CEF-Maßnahmen werden derzeit konzeptioniert bzw. auch schon teilweise im Gewann Langenbusch umgesetzt, weil für die Entwicklung der Ersatzhabitate entsprechende Vorlaufzeiten notwendig sind.

3. Weiteres Vorgehen und Rahmenterminplan

Nach Zustimmung des Gemeinderates zur Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs, wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits am 08.11.2023 gefasst und die frühzeitige Beteiligung vom 26.01.-16.02.2024 durchgeführt. Um die Bürgerschaft weiterhin frühzeitig einzubinden, ist eine Informationsveranstaltung für den 24.10.2024 in Schöllbronn geplant, in der die Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs vorgestellt wird.

Für eine möglichst zügige Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses ist zum jetzigen Zeitpunkt folgender Terminplan vorgesehen, der einen bestmöglichen Verfahrensablauf voraussetzt:

- B-Plan Offenlage Anfang 2. Quartal 2025
- B-Plan Satzung Anfang 4. Quartal 2025
- Baubeginn Erschließungsstraße im 2. HJ 2025
- Baubeginn Hochbau FW + DRK Berg Anfang 2026
- Fertigstellung Baumaßnahmen FW + DRK im Oktober 2027
- Inbetriebnahme FW + DRK im Dezember 2027

Ergebnis der Vorberatung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit am 18.09.2024 vorberaten und empfiehlt oben stehenden Beschlussvorschlag unverändert.

Anlagen

Diese Vorlage enthält keine neue Anlage.

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Herr Meyer-Buck erläutert diese anhand einer PowerPoint Präsentation.

Aus Sicht von Stadträtin Wurster wurde die überarbeitete Planung durch Verzicht auf das fünfte Gebäude spürbar verbessert. Die Erhöhung der anderen Gebäude sei hinnehmbar. Der Ortschaftsrat Schöllbronn habe zugestimmt, da es nicht zu Verzögerungen kommen solle. Sie spricht die Zustimmung ihrer Fraktion aus.

Stadträtin Dittner schließt sich der Vorrednerin an.

Stadtrat Zähringer stimmt ebenfalls zu, auch wenn er den Wohnungsbau an dieser Stelle nicht unbedingt gut finde.

Stadträtin Lauinger teilt mit, dass ihre Fraktion auch zustimme; zudem finde ihre Fraktion den Einwurf des Bürgers aus der Einwohnerfragestunde gut.

Stadtrat Dr. Armbruster möchte eine getrennte Abstimmung zur Anordnung der Gebäude und dem Bewohnerparken beantragen. Seine Fraktion habe Bedenken bzgl. des Bewohnerparken, weil Elektrofahrzeuge auf lange Sicht aus Tiefgaragen verbannt würden.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass er nicht verstehe, worüber getrennt abgestimmt werden sollte und bittet die AfD-Fraktion, ggf. einen ausformulierten Änderungsantrag zustellen. Bezüglich des bestehenden Beschlussvorschlags mit nur einer Beschlussziffer sei eine getrennte Abstimmung aus seiner Sicht nicht möglich.

Stadtrat Dr. Armbruster formuliert als Änderungsvorschlag folgenden Beschluss: „Parkplätze sind, wie im ursprünglichen Entwurf vorgesehen, oberirdisch aufzustellen.“

Stadtrat Kunz teilt mit, dass er die Urbanisierung der Dörfer nicht befürworte. Vier Stockwerke halte er für zu hoch. Es sei Sache von Schöllbronn, solche Schritte einzuleiten, er habe jedoch Bedenken.

Stadtrat Dr. Kastell pflichtet Stadtrat Kunz bei. Die Wohnblöcke seien aus ästhetischer Sicht „ein Graus“.

Oberbürgermeister Arnold erinnert daran, dass der Abstand zu Gebäuden in der Nachbarschaft weit mehr als 50 Meter betrage, daher relativiere sich das. Der Ortschaftsrat habe dem Vorhaben zugestimmt. Schöllbronn sei im Rahmen des Wettbewerbs und bei der Wettbewerbsentwurfsdiskussion beteiligt worden. Dort habe man die Thematik durchdiskutiert und für vertretbar erachtet. Er verweise zudem auf die Bürgerinfo am 24.10. im Pfarrsaal.

Stadtrat Schrieber gibt zu bedenken, dass man, wenn man Flächen nicht weiter verbauen aber dennoch Wohnraum schaffen wolle, nur in die Höhe bauen könne. Dieses Thema werde deshalb in Zukunft öfter kommen.

Stadträtin Lauinger erkundigt sich, ob eine stufenförmige Anordnung möglich sei.

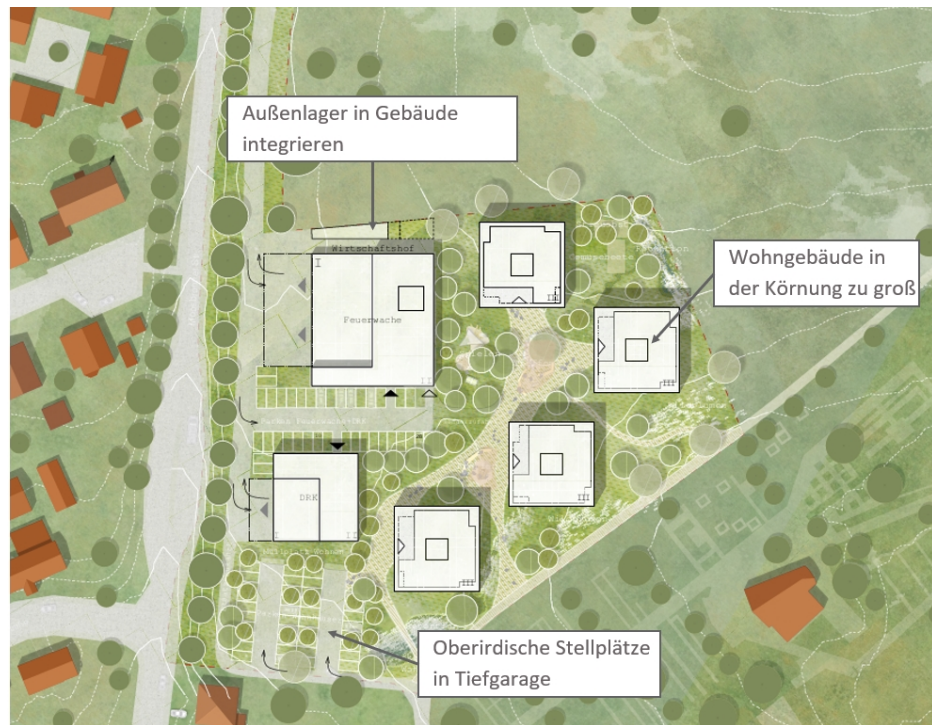
Herr Meyer-Buck erläutert, dass das Feuerwehrhaus und die Wohngebäude in etwa die gleiche Höhe hätten. Damit der Ortsrand in Richtung freie Landschaft eine einheitliche Silhouette habe, sei entschieden worden, höhere Gebäude in der Mitte des Gebietes zu „verstecken“, und es sei durch ein Gebäude weniger von der bestehenden Bebauung abgerückt worden. Ein Abflachen in Richtung Landschaft sei aus seiner Sicht dort das richtige Mittel.

Oberbürgermeister Arnold lässt über den Änderungsantrag der AfD-Fraktion, keine Tiefgarage, sondern oberirdische Parkplätze zu schaffen, abstimmen und zeigt zur Verdeutlichung die folgende Folie:

Überarbeitungshinweise

Siegerentwurf
FRA Architekten/
Selarch

© Stadt Ettlingen



Der Änderungsantrag wird bei zwei Stimmen dafür und zwei Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Der vorstehende Beschluss wird einstimmig bei drei Enthaltungen gefasst.

Die Sitzung wird für eine Pause von 19.46 bis 19.56 Uhr unterbrochen.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister