

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2024/275		
Aktenzeichen: Federführung:	615.000.000 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	23.10.2024

Pr. Nr. 37

Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenatlas 2035 - Flächenkulisse Wohnen und Gewerbe - Entwicklungsreihenfolge Wohnen - Vorberatung Vorlage: 2024/275

Empfehlung: (Ja 9 Nein 5 Enthaltung 2 Befangen 0)

- 1. Der Flächenkulisse Wohnen und Gewerbe wird unter Berücksichtigung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beratung in den Ortsteilen unter Punkt 3 zugestimmt.**
- 2. Der Entwicklungsreihenfolge Wohnen wird zugestimmt mit der Ausnahme von Punkt 3 Nr. 2 der Vorlage und der Maßgabe, dass die Entwicklung der Fläche W19 Grübgewann I + II nach dem Lindenweg 16 und vor W16 Kiga Bruchhausen in den Wohnbauflächenatlas eingerückt wird.**

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
Ausschuss für Umwelt und Technik	03.07.2024

Beschlussempfehlung

1. Der Flächenkulisse Wohnen und Gewerbe wird unter Berücksichtigung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beratung in den Ortsteilen unter Punkt 3 zugestimmt.
2. Der Entwicklungsreihenfolge Wohnen wird zugestimmt.

Erläuterungstext

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 Flächennutzungsplans 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 hinaus – schon allein aus wirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Gründen – 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.

1. 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, sozialer 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, Grübgewann, 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 Flächennutzungsplan 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 neuen 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.

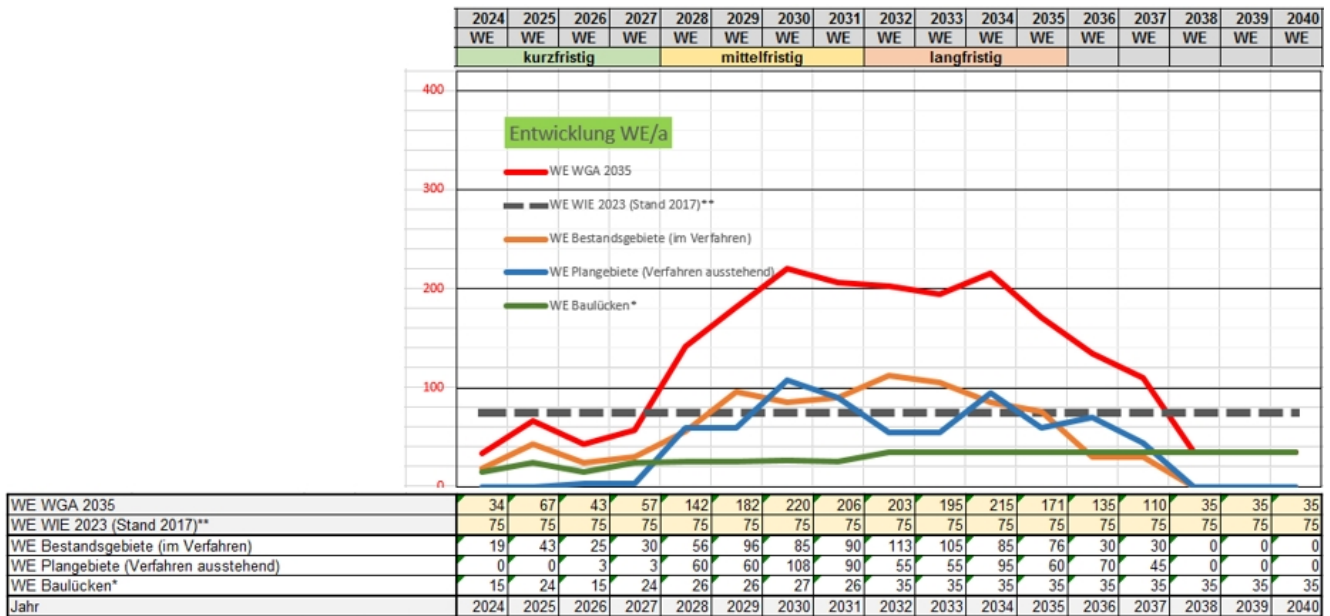
Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Wohnbauflächen im WBA 2016 basierte auf den statistischen Vorausberechnungen zur Wohnbevölkerung in Ettlingen (WIE 2035). Wesentliche Erkenntnisse aus WIE 2035 waren:

- *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.*

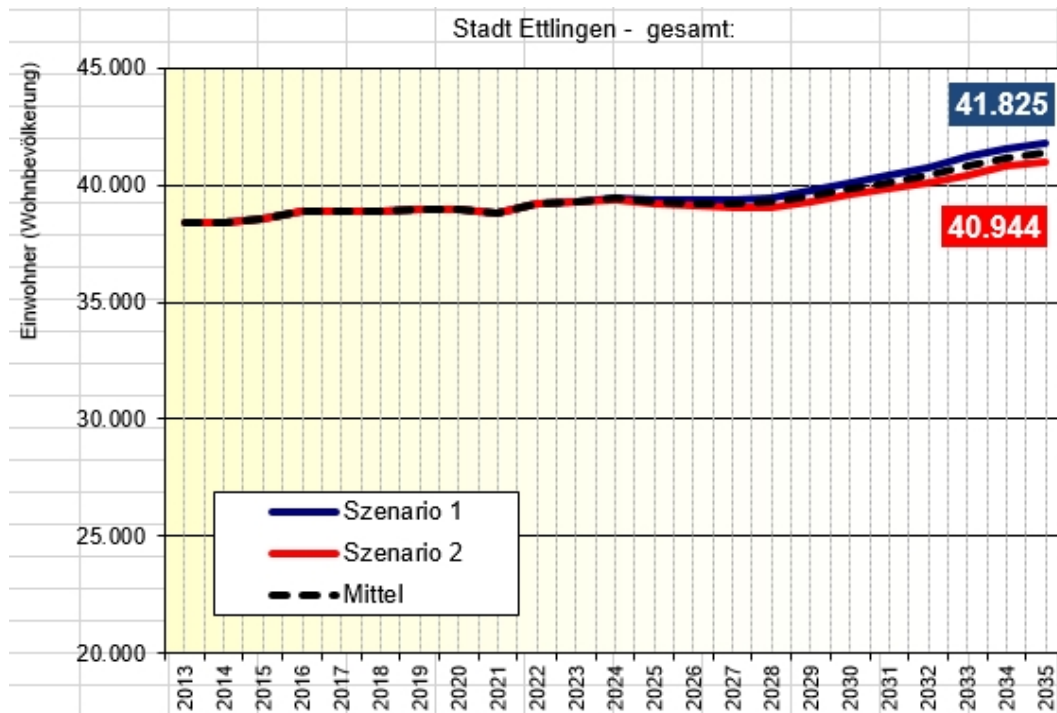
Das Ziel der Stadtentwicklung ist es, eine moderate Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Ein sprunghaftes Ansteigen der Bevölkerungszahlen („Peaks“) sollte vermieden werden, weil mit diesem Anwachsen auch der (kurzfristige und sehr kostenintensive) Ausbau von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen 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 Voraussrechnung 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 Voraussrechnung, 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 weitestgehenden Konstanzhaltung 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.

2. Flächenkulisse Gewerbe

Bei den derzeit identifizierten 22 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, stimmt die Verwaltung derzeit im direkten Gespräch mit den Eigentümer*innen ab. Die ermittelte Flächenkulisse dient hierbei zunächst nur als erste Diskussionsgrundlage, um mögliche Potenziale aufzuzeigen.

Grundsätzlich werden die Flächen immer im Konsens mit den Eigentümer*innen zu entwickeln sein. Der Gemeinderat wird in diesem Zuge immer dann nochmal beteiligt, wenn Änderungen an den planungsrechtlichen Grundlagen erfolgen müssen.

3. Beratungsergebnis aus den Ortsteilen und Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Flächenkulisse Wohnen und Gewerbe wurde im September in den Ortschaftsräten vorgestellt und beraten. Hierbei wurden die nachfolgenden Beschlüsse gefasst.

Nr.	Beratungen AUT/OR/GR	Beschlussfassung des Ortschaftsrates	Stellungnahme/Empfehlung der Verwaltung
1.	AUT Sitzung am 03.07.2024	Information	
2.	OR Spessart Sitzung am 30.07.2024	1. Der Wohnbauflächenentwicklung Grübgewann I und II in Spessart wird zugestimmt. 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Baulandentwicklung Grübgewann I und II kurzfristig umzusetzen. Beschluss einstimmig, 10:0:0	Kenntnisnahme Eine frühere Entwicklung der Flächen Grübgewann I und II könnte – unter Berücksichtigung der Kapazitäten in der Verwaltung, aber auch hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung – nur unter Zurückstellung anderer Gebiete erfolgen.
3.	OR Schöllbronn Sitzung am 11.09.2024	Der Ortschaftsrat hat die Entwicklungsreihenfolge und Priorisierung zur Kenntnis genommen. Er bedauert die zeitliche Verschiebung im Baugebiet "Hinter den Gärten" – im Blick auf das bereits in der Umsetzung befindliche Gebiet "Unterer Henkling" wird dies jedoch einstimmig von allen 9 anwesenden Ortschaftsräten angenommen. Beschluss einstimmig: 9:0:0	Kenntnisnahme Aus der Beschlussfassung ergibt sich kein Anpassungserfordernis des Verwaltungsvorschlags.
4.	OR Schluttenbach Sitzung am 12.09.2024	1. Der Ortschaftsrat Schluttenbach nimmt den aktuellen Entwurf des Wohnbauflächenatlas zur Kenntnis. 2. Der Ortschaftsrat Schluttenbach nimmt im aktuellen Fortschreibungsverfahren keine Flächen in den Wohnbauflächenatlas auf. Beschluss einstimmig: 6:0:0	Kenntnisnahme Aus der Beschlussfassung ergibt sich kein Anpassungserfordernis des Verwaltungsvorschlags.
5.	OR Bruchhausen Sitzung am 12.09.2024	Der Ortschaftsrat beantragt, dass die Fläche W17 „Fère-Champenoise-Straße“ aus dem angedachten Wohnbauflächenatlas herausgenommen wird. Abstimmung: 4:2:5 Antrag angenommen	Wird berücksichtigt. Auf die Entwicklungsreihenfolge und die statistischen Effekte für die Bevölkerungsentwicklung hat dies keine Auswirkungen, da die Fläche „Fère-Champenoise-Straße“ nicht im Betrachtungszeitraum bis 2035

		Der Ortschaftsrat bittet das Liegenschaftsamtsamt, alle Eigentümer unbebauter Wohnbaugrundstücke anzuschreiben und zu appellieren, ihr Grundstück zum Marktpreis an die Stadt Ettlingen zu verkaufen. Abstimmung: 3:2:6 Antrag angenommen Der Ortschaftsratsrat beantragt die Überprüfung einer möglichen Aufnahme in den Wohnbauflächenatlas des öffentlichen Parkplatzes in der Buchzigstraße/Ecke Forellenweg und des öffentlichen Parkplatzes im Lachsweg. Abstimmung: 3:2:6 Antrag angenommen.	eingestellt ist. Hinweis wird aufgenommen Wird berücksichtigt. Die Steckbriefe Wohnen werden entsprechend um diese beiden Flächen ergänzt, allerdings nicht in die Entwicklungsreihenfolge bis 2035 aufgenommen. Die Flächen sind als öffentliche Parkplätze im Bebauungsplangebiet "Obere Katzentach" festgesetzt.
6.	OR Oberweiler Sitzung am 19.09.2024 Sitzung am 17.10.2024	Der OR wurde in seiner Sitzung am 19.09.2024 über den Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenatlas 2035 informiert. Der OR plant diesen TOP auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung (17.10.2024) zu nehmen, um einen Beschluss zu fassen, mit dem Inhalt, dass die beiden Flächen ET-W 007 („Heiligwiesen“) und ET-W 103 („Ufgaustraße“) in den Wohnbauflächenatlas, zur Entwicklung eines Baugebietes, aufgenommen werden sollen. Beschlussfassung ausstehend	Die Verwaltung geht davon aus, dass sich der Ortschaftsratsrat Oberweiler auch in seiner neuerlichen Sitzung am 17.10.2024 für die Aufnahme der Flächen ET-W 007 (Heiligwiesen) und ET-W 103 (Ufgaustraße) in den WGA 2035 ausspricht. Kenntnisnahme In 5 Jahren wird der WGA regulär fortgeschrieben und dann zu diskutieren sein, ob die Flächen Ufgaustraße u.a. aufgenommen werden. Über das Beratungsergebnis wird mündlich in der Sitzung berichtet.
7.	OR Ettlingenweiler Sitzung am 10.10.2024	Beratung und Beschlussfassung ausstehend	Über das Beratungsergebnis wird mündlich in der Sitzung berichtet.

4. 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.

5. Ausblick

Das Abstimmungsergebnis des Gemeinderates zur Flächenkulisse und zur Entwicklungsreihenfolge wird in die Dokumentation des Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenatlas 2035 eingearbeitet und die Kartenwerke, Tabellen und Diagramme aktualisiert. Die Texte, Steckbriefe und Strukturdarstellungen werden redaktionell angepasst.

- - -

Anlagen

Anlage_1_WGA_2035_Entwicklungsreihenfolge_Wohnen
Anlage_2_WGA_2035_Steckbriefe_GeA_V2
Anlage_3_WGA_2035_Steckbriefe_WoA_V2

Diskussion im Gremium

Bürgermeister Dr. Heidecker verweist auf die Vorlage und weist darauf hin, dass in fünf Jahren nochmals fortgeschrieben werde.

Frau Eiden erläutert den Tagesordnungspunkt anhand einer PowerPoint Präsentation.

Stadtrat Becker hält den Wohnbauflächenatlas für ein sinnvolles Planungsinstrument. Eine Aktualisierung des bisherigen Atlas sei erforderlich. Die Erweiterung um Gewerbeflächen befürworte er. Positiv sei, dass nur zwei der zu entwickelnden Gebiete im Außenbereich lägen. Ein moderates Bevölkerungswachstum werde unterstützt. Seine Fraktion stimme dem Wohn- und Gebäudeflächenatlas zu, stelle aber ergänzend noch einen Antrag. Im Wohnbauflächenatlas 2016 stehe zum jetzigen Zeitpunkt das Bebauungsplanverfahren Grübgewann I + II an. Die aktuelle Platzreserve in der Grundschule und dem Kindergarten zeigen nach Ansicht der Fraktion an, dass nun der ideale Zeitpunkt für diese Entwicklung sei. Anders als die Entwicklungsreihenfolge im Wohnbauflächenatlas 2016 zeige die Anlage 1 „Entwicklungsreihenfolge“ keine numerische Reihenfolge. Diese Darstellung habe er in den Unterlagen nicht gefunden. Er bitte die Entwicklungsreihenfolge bis zum Gemeinderat wieder in einer numerischen Reihenfolge darzustellen und diese Darstellung als Anlage beizufügen. Der Antrag zum Grübgewann I + II aufgrund vorhandener Platzreserven in Grundschule und Kindergarten laute zur Unterstützung der dortigen Infrastruktur wie folgt: „Wir beantragen entsprechend dem Beschluss des Ortschaftsrats Spessart die Flächen Grübgewann I + II in den kurzfristigen Teil des Bebauungsplanverfahrens einzuleiten.“ Zudem habe er die Bestandgebiete im Verfahren abgeglichen mit der Homepage

„Bebauungsplanverfahren im Verfahren“. Dort finde er nicht alle Bezeichnungen 1:1. Er fragt, ob es möglich sei, dass sich die Bezeichnungen unterscheiden (Bsp.: das Stahl Areal werde anscheinend an anderer Stelle als Hermann-Löns-Weg West und das Papyrus-Areal als östliche Gehrstraße bezeichnet). Er empfehle diesbezüglich die gleichen Bezeichnungen zu verwenden.

Stadtrat Schrieber sieht einen Schwerpunkt des Wohnbau- und Gewerbeflächenatlas in der Innenentwicklung. Dies entspreche den Vorstellungen seiner Fraktion. Bezüglich der Flächenkulisse Gewerbe habe seine Fraktion nach wie vor eine kritische Haltung zum Seehof. Dies sei aber nun zunächst zurückgestellt, weil der Hochwasserschutz Alb vorgehe. An der Stelle des abgerissenen ehemaligen Gehöfts in dem kleinen Wäldchen in der Rudolf-Plank-Straße empfiehlt er zu prüfen, ob dieses als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Darüber hinaus hätte seine Fraktion schon immer eine kritische Einstellung zum Heiligenfeld: das Zusammenwachsen von Ettlingen West und Bruchhausen solle verhindert werden und die Fläche solle evtl. für andere Nutzungen freigehalten werden. Die heutigen Beschlüsse würden aber mitgetragen. Bezüglich der Flächenkulisse Wohnen sei er froh über die zustande gekommene Mehrheit im Ortschaftsrat Bruchhausen, zum einen, dass die Fläche W17 rausgekommen sei und dass andere Parkplätze innerhalb des Ortes geprüft würden und evtl. als Erweiterung der Innenverdichtung zur Verfügung stünden. Es sei zudem wichtig, dass im Rahmen der Innenverdichtung die vorhandenen Flächen privater Grundstückseigentümer zugänglich werden. Zum Antrag der CDU-Fraktion wolle man sich erst in der Gemeinderatssitzung äußern.

Stadtrat Zähringer erinnert an die drei Ziele, die man formuliert habe. Das eine sei das Halten der Bevölkerungszahl. Das zweite Ziel sei es, jüngere Leute als Einwohner zu gewinnen. Drittes Ziel sei die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum idealerweise für junge Familien. Man müsse sich allerdings fragen, ob dies angesichts extremer Kostensteigerungen noch realistisch sei. Er sei diesbezüglich „extrem skeptisch“ und sehe eher die Gefahr, dass sich durch die Neubauten das Problem des hohen Alters noch verschärfen werde, da ältere Menschen oft mehr bezahlen könnten. Dass vornehmlich Reihenhäuser und Geschosswohnungen gebaut würden, sei in Bezug auf die Reihenhäuser problematisch. Diese würden langfristig von älteren Menschen belegt. Der Trend zu immer größeren Flächen pro Kopf werde bisher einfach hingenommen. Er stelle sich jedoch die Frage, ob der Gemeinderat diesbezüglich gegensteuern könnte. Aus seiner Sicht könne es beispielsweise erleichtert werden, dass Personen, die im Bestand durch Umbaumaßnahmen ihren Wohnraum reduzieren möchten, zur Flächenverkleinerung pro Kopf beitragen. In der Praxis könne eine zweite Wohnung oft nicht realisiert werden, weil die Treppen innen lägen. In Bebauungsplänen seien jedoch keine baulichen Anlagen in Vorgärten erlaubt. Diese Möglichkeit könnte geschaffen werden, wodurch eine zweite Wohnung im selben Haus z.B. für eigene Kinder leichter geschaffen werden könne. Eine Vergrößerung des Baufensters wäre aus seiner Sicht hierzu auch sinnvoll. Das Problem, dass dann ein zweiter Stellplatz geschaffen werden müsste, habe man im Bestand nicht. Bisher sei jedoch noch nie ein Bebauungsplan im Nachhinein erneut angefasst worden.

Stadtrat Hilner teilt mit, dass er sich Herrn Zähringer evtl. anschließen könne. Die Steckbriefe finde er gut, allerdings sei bei manchen Flächen nicht sofort klar, wo diese liegen. Dies lasse sich vielleicht durch Ergänzung von Straßennamen verbessern. Der Beschlussempfehlung stimme seine Fraktion zu.

Stadtrat Dr. Armbruster stellt den angenommenen Bedarf an Wohneinheiten angesichts der Entwicklung der Konjunktur infrage. Der Bedarf hänge von der Zahl verfügbarer Arbeitsplätze ab. Ettlingen sei als Industriestandort von steigenden Energiepreisen etc. besonders betroffen. Arbeitnehmer würden möglicherweise Ettlingen verlassen, daher könne die Wohnraumnachfrage und die Bevölkerungszahl abnehmen. Der steigende Bedarf an Wohnflächen pro Kopf werde dann durch freiwerdende Wohnungen ausgeglichen. Nicht sinnvoll sei aus seiner Sicht die Schaffung von Wohnraum durch Abriss und Neubau durch die Kommune. Bezüglich der Flächenkulisse Gewerbe stimme er jedoch zu.

Stadtrat Kunz teilt mit, dass er grundsätzlich zustimme. Es sei jedoch eine intensive Absprache erforderlich bezüglich der einzelnen Gebiete und deren gegenseitiger Wirkung. Die Frage sei, in welche Richtung sich Ettlingen entwickle: mehr oder weniger Industrie. Ettlingen habe viel Industrie verloren. Die zeitlichen Bezüge der Entwicklung müssten seiner Ansicht nach ebenfalls berücksichtigt werden.

Bürgermeister Dr. Heidecker erläutert, dass die Steuerungselemente der Kommune jedes Mal bei Neuentwicklungen beraten würden. Grundstücke würden nach einem Punktesystem vergeben. Zudem bestünde eine Lenkungsmöglichkeit bei der Vergabe freier Mietwohnungen. Fraglich sei, ob viele Nachfragen danach kämen, im Bestand etwas zu bauen. Er gibt zu bedenken, dass man, wenn man einen Bebauungsplan anfasse, erneut das ganze Verfahren wie bei einer Neuaufstellung durchlaufen müsste. Im Wahlkampf hätten alle Parteien für mehr Wohnraum geworben. Es gebe Zuzug nach Ettlingen. Wenn Änderungsanträge gewünscht würden, sollten diese idealerweise schon heute gestellt werden.

Herr Meyer-Buck stellt klar, dass Ettlingen keine schrumpfende Industriestadt sei. Die Steuereinnahmen aus der Gewerbesteuer seien aktuell so hoch wie nie. Ettlinger Firmen würden mehr auf Dienstleistungen, weniger auf Produktion, setzen. Vorhandener Wohnraum sei ein wichtiger Standortfaktor für Unternehmen. Leerstehende Baugebiete gebe es in der Region wenige. Ettlingen müsse sich dabei dem Wettbewerb der Nachbarkommunen stellen. Der Atlas solle Wohnraum- und Gewerbeflächen für vorhandenen Bedarf bereitstellen. Das Grübgewann könne seiner Ansicht nach auch vorgezogen werden. Zuletzt seien nur kleinere Gebiete in Spessart entwickelt worden. Es gebe jedoch auch noch Entwicklungspotenziale in Baulücken. Hier könne ggf. ein Vorkaufsrecht helfen. Er weist darauf hin, dass eine Änderung der Reihenfolge dazu führen würde, dass andere Gebiete zurückgestellt werden müssten, z.B. in Bruchhausen, wo die Entwicklung aus seiner Sicht nötiger wäre. Die Kapazitäten des Planungsamtes seien begrenzt. Bezüglich der Kompensation über bestehende Bebauungspläne sei er skeptisch, weil es im Großteil des Stadtgebiets keine qualifizierten Bebauungspläne gebe, sondern innerstädtische Gebiete im Sinne von § 34 Baugesetzbuch. Dort würden wenige Teilungen und zusätzlichen Treppenbauten vorgenommen oder gewünscht. Die Änderung eines bestehenden Plans mache nur Sinn, wenn alle Bewohner es wollen würden, und sei deshalb schwierig. Daher scheue man derzeit Änderungen in Bestandsgebieten, wenn kein eindeutiger Wille der Eigentümer vorhanden sei. Die Entwicklungsreihenfolge sei anhand der prognostizierten Zahlen überlegt worden. Zu gegebener Zeit würden diese überarbeitet.

Stadtrat Becker gibt zu bedenken, dass in Spessart schon länger nichts Größeres entwickelt worden sei. Er erkundigt sich zudem nach den finanziellen Auswirkungen des Onlinetools. Dass jüngere Leute eher Grundstücke bekämen werde durch die Bewertungsmatrix umgesetzt. Der Nutzen des Vorschlags von Herrn Zähringer sei fraglich und müsse geprüft werden. Der Verlust von Industrie bedeute heute nicht unbedingt weniger Arbeitsplätze, da diese in anderen Bereichen entstünden.

Stadtrat Schrieber findet, dass man bezüglich der Gewerbegebiete auf einem guten Weg sei. Eine Vielfalt an innovativen Unternehmen sei besser für Ettlingen als reine Industrieunternehmen. Dazu müsse attraktiver Wohnraum angeboten werden. Die bestehenden Ziele sollten aus seiner Sicht so stehen bleiben. Die Idee von Herrn Zähringer solle nicht gleich verworfen werden; vielmehr solle man nach Möglichkeiten suchen, was man im Bestand machen könne. Die Entwicklungsreihenfolge müsse gut durchdacht werden, da das Vorziehen eines Gebiets zulasten eines anderen Gebietes gehe.

Ortsvorsteherin Werner zitiert aus der Vorlage von 2016 „Um dem Wunsch der Ortschaftsräte Schöllbronn und Spessart zumindest ein Stück weit Rechnung tragen zu können wird vorgeschlagen, die Wohnbaufläche Hohewiesenstraße nachrangig zu entwickeln.“ Beim aktuellen Plan sei die Hohewiesenstraße jedoch zwei Strukturen über dem Grübgewann eingeordnet. Im Szenario 2016 hätten 14 Wohnbauflächen vor dem Grübgewann gestanden, heute seien 12 andere Flächen vor dem Grübgewann aufgeführt und Teile der ehemals 14 Flächen seien bereits entwickelt.

Im Wohnbauflächenatlas 2016 hätten 1.325 Wohneinheiten beinhaltet, nachträglich habe man zusätzlich 824 Wohneinheiten entwickelt. Sie wolle wissen, wie viele der 1.325 Wohneinheiten derzeit noch nicht entwickelt seien. Zudem wolle sie nochmals dringlich auf den Infrastrukturerhalt der Dörfer verweisen. Es bestehe eine große Nachfrage. Man habe damals versäumt eine Bauverpflichtung im Tannenfeld festzulegen. Sie bitte darum die Entwicklung im Grübgewann nicht zu übergehen.

Stadtrat Matzka erinnert daran, dass im Gasseläcker der Zuzug von jungen Familien über das Punktesystem erfolgreich gewesen sei. Innenverdichtung habe man gemacht, wo dies möglich gewesen sei. Einen maßvollen Zuzug brauche man auch in Zukunft.

Stadträtin Becker-Binder schlägt vor zu überlegen, etwas dafür zu tun, dass Studenten in Ettlingen Wohnungen finden, die sich dadurch evtl. entscheiden würden, langfristig in Ettlingen bleiben zu wollen. Hierfür sollten ggf. andere Wohnformen, die WG-geeignet sind, angeboten werden.

Stadtrat Zähringer weist darauf hin, dass es auf der Homepage der Stadt das BürgerGIS gebe, wo man die Bebauungspläne anklicken und dann sehen könne, wo sich diese befänden. Ihm sei aufgefallen, dass die Förderung für Neubauten früher höher gewesen sei, zudem seien die Zinsen niedriger gewesen. Die Rahmenbedingungen hätten sich jedoch geändert. Inzwischen würden Umbau und Sanierung mehr gefördert und zwar umso mehr je mehr Wohneinheiten man habe. Ein Umdenken wäre daher wünschenswert. Ihn würden oft Anfragen erreichen, ob z.B. eine Wohnung für die Kinder im OG geschaffen werden könne, was jedoch wegen des Bebauungsplans oft nicht möglich sei. Wenn die Stadt diesbezüglich etwas anbieten würde, würde sich seiner Ansicht nach auch in Bestandsgebieten etwas ändern.

Stadtrat Obermann findet, dass die Ideen von Stadtrat Zähringer weiterverfolgt werden sollten. An dieser Stelle sei aber nicht der richtige Platz. Er empfehle einen Prüfauftrag mit dem Inhalt, wie ältere Wohngebiete umgestaltet und Angebote für den Markt geschaffen werden könnten.

Stadtrat Saladino teilt mit, dass er wegen des anwesenden Publikums und der fortgeschrittenen Uhrzeit den Geschäftsordnungsantrag stelle, TOP 3 vor TOP 2 zu behandeln. Man solle außerdem jetzt zum Punkt kommen und nicht länger diskutieren.

Herr Meyer-Buck erläutert, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans dieser ggf. anders ausfallen könne, als ursprünglich geplant. Die Flächen, die umgesetzt wurden, seien in letzter Zeit mit deutlich höherer Ausnutzung geplant worden. Im BürgerGIS erkenne man nicht, ob Bebauungspläne qualifiziert oder nicht qualifiziert seien; im Bereich der Innenstadt gebe es beispielsweise nur zwei qualifizierte Bebauungspläne.

Stadtrat Kunz erscheint die Flächenkulisse Gewerbe nicht sehr differenziert bezüglich des klassischen Handwerks. So sei nicht abgebildet, wo Klein- und Kleinstbetriebe von 100-500 qm abgebildet seien oder sich ansiedeln könnten. Diesbezüglich bitte er um Nacharbeit und fragt, ob es hierfür keine Flächen mehr gebe. Dass nicht angedacht sei, dass größere Flächen für kleinere Unternehmen aufgeteilt werden, sehe er kritisch.

Herr Meyer-Buck antwortet, dass es sich bei der Flächenkulisse Gewerbe im Allgemeinen um keine städtischen Grundstücke handle, daher habe man diesbezüglich keine Handhabe. Deshalb werde das Gespräch mit Eigentümern gesucht. Das Onlinetool solle helfen, dass Grundstückseigentümer und potentielle Erwerber zusammenkommen; dieses sei bereits beauftragt.

Herr Metzen berichtet, dass es noch Flächen für Kleinstbetriebe in Ettlingen gebe. Vom Gemeinderat gebe es jedoch die Vorgabe, diese im Erbbaurecht zu vergeben und nicht zu verkaufen, was für viele ein Hemmnis sei. Das Erbbaurecht sei in der Regel bei Banken nicht beliebt, weil diese so keine Sicherheit hätten.

Bürgermeister Dr. Heidecker weist darauf hin, dass es in der Beratung für den Gemeinderat um den Wohnbauflächenatlas gehe. Festsetzungen von Bebauungsplänen sollten in den entsprechenden Beratungen diskutiert werden. Den Änderungsantrag der CDU-Fraktion formuliert er wie folgt: „Der Flächenkulisse Wohnen und Gewerbe wird unter Berücksichtigung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beratung unter Punkt 3 Ortsteile zugestimmt, mit der Ausnahme Ziffer 3 Nr. 2 mit der Maßgabe, dass das Gebiet Grübgewann I + II nach Lindenweg 16 und vor Kiga Bruchhausen in den Wohnbauflächenatlas aufgenommen wird.“ Der Beschlussvorschlag solle so belassen werden, es müsse jedoch nach dem Antrag der CDU-Fraktion die Beschlussziffer 2 wie folgt ergänzt werden: „mit der Ausnahme von Punkt 3 Ziffer 2 und der Maßgabe, dass die Entwicklung der Fläche W19 Grübgewann I + II nach dem Lindenweg 16 und vor W16 Kiga Bruchhausen in den Wohnbauflächenatlas eingerückt wird.“ Er verweist auf die anhand der PowerPoint Präsentation angezeigte Liste:

Baugebiet	2021 WE	2022 WE	2023 WE	2024 WE	2025 WE	2026 WE	2027 WE	2028 WE	2029 WE	2030 WE	2031 WE	2032 WE	2033 WE	2034 WE	2035 WE	2036 WE	2037 WE	EW	WE
	kurzfristig							mittelfristig					langfristig						
Zellmarkstraße (SBE)				9														14	9
ehem. Feuerwehreal				10	20	10												80	40
Nördl. Seestraße				8														16	8
Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße				6														13	6
Kirchenplatz 5-9				9	6													30	15
Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3				9														18	9
W18 Feichenweg					3													12	6
Schleifweg/Kaserne Nord / TB Ost							5	7	7	5								72	24
Lange Straße							5	15	15	10	5	3						159	53
W5 Pforzheimer-/Augusta-/Friedensstraße							10	10	10									66	30
Unterer Henkling							10	10	10	10								96	40
Lindenweg 16 (ehem. Hotel Holder)							14	14										28	28
W16 Kiga Bruchhausen							10	10										50	20
W9 ELBA Areal								50	50	50	50							450	200
Schleifweg/Kaserne Nord / TB West								30	40	50	50	50	50	50	46	30	30	752	376
Etkus + Kernrain									10	20	15	10	10	5				189	70
W12 Hohenwiesenstraße I									20	20								80	40
W4 Adolf-Kolping-Straße										6	6	6						36	18
W19 Grübgewann I +II										20	20	20	20	20				300	100
Stahl-Areal										20	20	20	10					125	50
W1 Vogelsangweg												15	15	15				90	45
W11 Papyrus-Areal												30	35	30	30			250	125
W8 Bauhof Ottostraße												20	20	20	20	20		200	100
W6 AVG-Areal														40	40	40	30	338	150
W21 Hinter den Gärten																10	15	55	25
Summe																		3519	1587

Nach kurzer Aussprache lässt Bürgermeister Dr. Heidecker über den Änderungsantrag abstimmen.

Der Antrag wird bei fünf Gegenstimmen und zwei Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die geänderte Beschlussempfehlung wird bei fünf Gegenstimmen und zwei Enthaltungen mehrheitlich beschlossen.

Mit dem Geschäftsordnungsantrag TOP 3 vor TOP 2 zu behandeln sind alle einverstanden.

gez.
Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister