

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2025/077		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.604 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	26.03.2025

Pr. Nr. 16

Bebauungsplan „Lange Straße Nord“ - Abwägungs- und Satzungsbeschluss - Vorberatung Vorlage: 2025/077

Empfehlung: (Ja 15 Nein 2 Enthaltung 0 Befangen 0)

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 Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „Lange Straße Nord“ in der Fassung vom 27.02.2025, wird nach § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.02.2025, werden nach § 74 Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

- ☒ ist erforderlich Datum der Sitzung: 13.03.2025
☐ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.09.2018
Ortschaftsrat	12.09.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	09.10.2019
Ortschaftsrat	05.03.2020
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.04.2020
Gemeinderat	13.05.2020
Ortschaftsrat	14.01.2021
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.01.2021
Gemeinderat	03.02.2021
Ortschaftsrat	11.03.2021
Ortschaftsrat	28.10.2021
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.11.2021
Gemeinderat	23.11.2021
Ortschaftsrat	28.06.2022
Ausschuss für Umwelt und Technik	06.07.2022
Gemeinderat	20.07.2022
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.03.2023
Gemeinderat	19.04.2023
Ortschaftsrat	25.04.2024
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.05.2024
Ortschaftsrat	27.06.2024
Ausschuss für Umwelt und Technik	03.07.2024
Gemeinderat	17.07.2024
Ortschaftsrat	13.03.2025

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Kommune beschränken sich bei dem geplanten freiwillig vereinbarten Verfahren auf die anteiligen Kosten als Grundstückseigentümer, entsprechend dem Flächenanteil im Verfahren. Diese werden vom Entwicklungsträger ermittelt (Planung, Gutachten, Erschließung etc.) und zu gegebener Zeit mitgeteilt.

- - -

1. Sachstand

Der Aufstellungsbeschluss zum Regelverfahren erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 13.05.2020. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt einschließlich Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Im Dezember 2020 wurde der städtebauliche Rahmenplan für das Gesamtgebiet mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen frühzeitig öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden frühzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt. Zudem fand im Februar 2023 eine Einwohnerversammlung statt.

Der Gemeinderat hat am 17.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften mit den folgenden Änderungen gebilligt:

- Die Einschränkung, wonach Wärmepumpen im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, ist zu streichen.
- Dachneigungen von 20-30° sind zulässig.

Zudem wurde beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Plangebietes am westlichen Rand geringfügig erweitert, um die Zugänglichkeit der dortigen Mulde zur Rück- und Abhaltung der Außengebietsabflüsse durch einen unbefestigten Pflweg sicherzustellen. Da in den Erweiterungsflächen des Geltungsbereichs keine Veränderungen stattfinden oder geplant sind, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Wirkungen. Die Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs wurde bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Vom 02.08. bis 13.09.2024 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planoffenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung erfolgten Stellungnahmen, welche zu Änderungen der Planung führten und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB begründeten.

Vom 10.01. bis 10.02.2025 erfolgte die erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planoffenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) und der Behördenbeteiligung sowie Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Aus den Anregungen zur Beteiligung werden folgende Inhalte für den Bebauungsplan berücksichtigt:

Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Abwasser (Landratsamt Karlsruhe):

- *In den planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt 1.11.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ist eine klare Aussage zu treffen, ob das Niederschlagswasser in den Straßenkanal einzuleiten ist und/oder einer Versickerung zuzuführen ist.*

Der Anregung wird entsprochen. Die Formulierung in der Festsetzung 1.11.3 wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme Stadt Ettlingen – Stadtbauamt:

- *In der Baumliste sind mit Spitz-Ahorn, Rosskastanie, Trauben-Eiche und Stiel-Eiche, gewöhnliche Esche, Sommer-Linde überwiegend Bäume 1. Ordnung enthalten, die für die Standorte im engen Umfeld von Gebäude und Straße nicht geeignet und somit auch nicht standortgerecht sind. Bäume 3. Ordnung fehlen völlig. Im Plan ist dagegen von Bäumen 2. und 3. Ordnung die Rede. Faulbaum und gewöhnlicher Hasel sind Sträucher, keine Bäume.*
- *Das generelle Verbot von „standortfremden exotischen Zierpflanzen“ und Nadelgehölzen ist weltfremd. Vielmehr sollten die „Pflichtsträucher“ aus den vorgegebenen Listen gewählt werden, andere der gärtnerischen Gestaltung dienende Gehölze sollten zusätzlich verwendet werden dürfen.*

Der Anregung wird entsprochen. Die Baumliste wird angepasst und die Formulierung in der Festsetzung 1.11.6 wird dahingehend angepasst, dass andere Gehölze, Nadelgehölze sowie standortfremde, exotische Zierpflanzen auf die festgesetzten Bepflanzungen nicht angerechnet werden.

Stellungnahme Stadt Ettlingen – Baurechtsbehörde:

- *M.E. sollte neben Drahtgeflecht (Maschendrahtzaun) auch der zeitgem. Stabgitterzaun (OHNE) Plastikeinlage mit aufgenommen werden. Der Terrassensichtschutz sollte erfahrungsgem. mind. 2m hoch und 3m tief sein.*

Der Anregung wird entsprochen. Die örtlichen Bauvorschriften 2.2 werden dahingehend angepasst, dass neben Zäunen aus Drahtgeflecht auch Stabgitterzäune ohne Plastikeinlagen zulässig sind und bei Doppelhäusern ein 3 m langes und 2 m hohes Sichtschutzelement zulässig ist.

Zudem wurden gegenüber dem Offenlagebeschluss im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Höhen der Höhenbezugspunkte angepasst.

Die Änderungen zur erneuten Offenlage sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Öffentlichkeit (Privatpersonen 1-13), siehe Synopse 1:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 13 Stellungnahmen ein. Bei den eingegangenen Äußerungen wurde beispielsweise die vom Gemeinderat beschlossene Änderung bei der Dachneigung kritisiert aber auch die geplante Stellplatzzahl, die Straßenplanung, die Gebäudegröße und -höhe der Mehrfamilienhäuser, die Bebauungsdichte und das damit verbundene Verkehrsaufkommen, aber auch die Positionierung der Mehrfamilienhäuser am Gebietsrand und die Bebauung westlich des Höhenwegs an sich. Begründet wurde dies mit der vorhandenen Bestandsbebauung und dem Ortsbild, schlechter Infrastruktur, dem bereits heute als hoch empfundenen Verkehrsaufkommen in der Lange Straße und der Bedeutung des Höhenwegs als Spazierweg.

Die Anregungen sind nicht neu, sondern wurden bereits in der Vergangenheit diskutiert und im Rahmen des Planungsprozesses vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.04.2023 mit dem Für und Wider abgewogen. Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen nicht zu folgen.

3. Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) und der Behördenbeteiligung sowie Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Hier wurden Anregungen nur zu den geänderten Planungsinhalten zugelassen. Aus den Anregungen zur Beteiligung werden folgende Inhalte für den Bebauungsplan berücksichtigt:

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB, Landratsamt Karlsruhe), siehe Synopse 2:

- *Wo genügend Platz ist, sollte auf Säulen- und Kugelformen verzichtet und die ursprüngliche Art verwendet werden. Außerdem sollte der Fokus auf standort eigene Arten wie z.B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogel-Kirsch (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) gelegt werden. Dies sind entsprechend herauszuheben, zu kennzeichnen sowie höher anrechnen als die übrigen Arten der Pflanzliste.*

Der Anregungen wird dahingehend entsprochen, dass die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Fettdruck hervorgehoben werden (redaktionell).

Für die Abwägung wird auf die in den Anlagen beigelegten Abwägungstabellen vom 24.02.2025 und 27.02.2025 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 jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung zusammengestellt.

Aus der Abwägung (bezüglich der erneuten, eingeschränkten Beteiligung) ergeben sich lediglich redaktionelle Änderungen für Bebauungsplan „Lange Straße Nord“. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich.

4. Stand des Umlegungsverfahrens

Auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs hat das Vermessungsamt zusammen mit dem Erschließungsträger ESB AG im Herbst 2024 die Erörterungsgespräche zur Zuteilung geführt. Daraus ist ein vorläufiger Umlegungsplan entstanden, der alle Wünsche der beteiligten Grundstückseigentümer zur Zuteilung oder Geldabfindung berücksichtigt. Nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan kann der Umlegungsplan formell aufgestellt werden und die Abrechnung der Geldleistungen erfolgen. Das Umlegungsverfahren soll im Sommer 2025 abgeschlossen werden. Es werden nach aktuellem Zuteilungsentwurf alle Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sowie weitere 7 Baugrundstücke der Stadt zugeteilt. 12 Baugrundstücke gehen an private Eigentümer zur Selbstnutzung oder Veräußerung. Die Gesamtanzahl beläuft sich somit auf 25 Baugrundstücken.

5. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Schluttenbach wird in seiner öffentlichen Sitzung am 13.03.2025 diese Beschlussvorlage beraten. Über das Ergebnis wird im Ausschuss für Umwelt und Technik mündlich berichtet.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Lange Straße Nord“ sowie die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften Bebauungsplan „Lange Straße Nord“ in der Fassung vom 27.02.2025, werden als Satzung beschlossen. Die Unterlagen sind der Beratungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Verwaltung – Planungsamt – führt nach dem Satzungsbeschluss die notwendigen Schritte zur Ausfertigung und Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch. Der Bebauungsplan tritt mit der Veröffentlichung in Kraft.

- - -

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 Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „Lange Straße Nord“ in der Fassung vom 27.02.2025, wird nach § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.02.2025, werden nach § 74 Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Anlagen

Anlage 1_Lange Straße Nord Ü-Plan I
Anlage 2_Lange Straße Nord Ü-Plan II
Anlage 3_BP Lange Straße Nord Planzeichnung
Anlage 4_BP Lange Straße Nord Textteil
Anlage 5_Umweltbericht
Anlage 6_Gestaltungsplan Systemschnitte
Anlage 7_Gestaltungsplan
Anlage 8_Artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 9_Geotechnischer Bericht
Anlage 10_Dokumentation Pilotsonden
Anlage 11_Stellungnahme Büro für Geowissenschaften
Anlage 12_Änderungen erneute Offenlage
Anlage 13_Abwägungstabelle 1
Anlage 14_Abwägungstabelle 2
Anlage 15_Satzung

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Herr Wanninger erläutert diese anhand einer PowerPoint Präsentation.

Stadtrat Becker erinnert sich, dass die Angelegenheit bereits umfangreich diskutiert wurde und das Verfahren sehr aufwendig war. Das Ergebnis ist seiner Ansicht nach gut. Bezüglich der Dichte sei der Flächennutzungsplan fast auf den Punkt erfüllt. Deshalb sei diese nicht überzogen hoch. Der Weg hin zum klimaneutralen Revier sei der richtige. Zudem bestehe kein Anschlusszwang in Bezug auf das Wärmenetz. Auch für die Parkplätze sei ein Kompromiss gefunden worden. Seine Fraktion stimme daher der Beschlussempfehlung zu.

Stadtrat Schrieber stimmt der Beschlussempfehlung zu. Das Energiekonzept sei gut. Viele der gewünschten Änderungen seien eingeflossen. Die Vorlage sei damit entscheidungsreif. Das artenschutzrechtliche Gutachten zeige jedoch einen deutlichen Eingriff. Er fragt, wer für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich ist und wie diese überwacht werden.

Die Stadträte Zähringer und Hilner sprechen ihre Zustimmung zur Beschlussempfehlung aus.

Stadtrat Dr. Armbruster ist aufgefallen, dass mehr als Hälfte der privaten Stellungnahmen die Größe und Form der Gebäude kritisch sehen würden, weil diese nicht zum Ortsbild passen würden. Dem schließe er sich an. Fraglich sei zudem, ob die Bevölkerungszahl konstant bleibt. Es gebe passendere Gebiete für eine höhere Wohndichte. Daher werde er weiterhin nicht zustimmen.

Stadtrat Kunz spricht sich ebenfalls gegen die Beschlussempfehlung aus.

Herr Meyer-Buck erklärt, dass die Ausgleichsmaßnahmen der Erschließungsträger im Zuge der Erschließung vornehmen. Wenn auf privaten Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen würden, werde ein entsprechender Pachtvertrag geschlossen. Die Überwachung laufe über das Monitoring durch die Stadt bei Herrn Zapf.

Ohne weitere Aussprache wird die vorstehende Beschlussempfehlung mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen ohne Enthaltungen beschlossen.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister