

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2020/005/1			
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.222 Planungsamt			
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	12.02.2020	

R. Pr. Nr. 2

Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss - Entscheidung Vorlage: 2020/005/1

Beschluss: (Ja 28 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0)

1. Für den im beigefügten Übersichtslageplan vom 05.08.2019 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße".
3. Dem Bebauungsplanentwurf "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" in der Fassung vom 05.08.2019 mit Textfestsetzungen und Begründung und den mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB (Offenlage, Trägerbeteiligung) durchzuführen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ortschaftsrat Bruchhausen	11.12.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.01.2020

- - -

Beschlussempfehlung

1. Für den im beigefügten Übersichtslageplan vom 05.08.2019 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße".
3. Dem Bebauungsplanentwurf "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" in der Fassung vom 05.08.2019 mit Textfestsetzungen und Begründung und den mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB (Offenlage, Trägerbeteiligung) durchzuführen.

Erläuterungstext

Die Verwaltung teilte zur Vorberatung mit:

Empfehlung zur Vorberatung

1. Für den im beigefügten Übersichtslageplan vom 05.08.2019 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße".
3. Dem Bebauungsplanentwurf "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" in der Fassung vom 05.08.2019 mit Textfestsetzungen und Begründung und den mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB (Offenlage, Trägerbeteiligung) durchzuführen.

Erläuterungstext zur Vorberatung

1. Sachstand und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ettlingen beabsichtigt, im Stadtteil Bruchhausen im Bereich Hornisgrindestraße Ecke Kaiserstuhlstraße im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung von öffentlichen Grünflächen zwischen bestehender Wohnbebauung zuzulassen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nummer 2797 und 2951.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oberfeld - Süd“ setzt in den zur Überplanung vorgesehenen Bereichen „öffentliche Grünfläche“ fest, da aufgrund der vormals durch den Siedlungsbereich verlaufenden Hochspannungsfreileitung zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Stromtrasse keine Bebauung zulässig war. Die für die Leitungstrasse sowie zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Stromleitung ausgewiesenen Grünanlagen können aufgrund des Wegfalls der Stromleitung als innerörtliche Baulücken angesehen werden und sollen als Wohnbaufläche entwickelt werden

Änderungen zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberfeld - Süd“ ergeben sich in Bezug auf die Art (Allgemeines Wohngebiet) und das Maß (2-Vollgeschosse; etc.) der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Oberfeld - Süd" aus dem Jahr 1975 überplant und die bisher dort geltenden Festsetzungen vollständig ersetzt.

Die zur Überplanung vorgesehenen Bereiche (Flst.Nr. 2797 und 2951) befinden sich im Eigentum der Stadt Ettlingen.

Die beiden Teilbereiche des Plangebiets sind derzeit unbebaut und werden als Grün- bzw. Rasenfläche genutzt. Auf beiden Flächen befinden sich Gehölzbestände.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m² und ist dem Übersichtslageplan vom 05.08.2019 zu entnehmen.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberfeld - Süd“ (Rechtskraft 12.06.1975) werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ überplant. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplans "Oberfeld - Süd" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

4. Planerische Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ soll eine moderate Nachverdichtung im Zuge der Aktivierung dieses Flächenpotenzials durch die Festsetzung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Damit wird ein potenzieller Nachverdichtungsbereich für die Innenentwicklung genutzt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ kann die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich reduziert werden.

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung des Plangebiets und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Diese dienen auch der Eingrünung des westlichen Gebietsrandes im Übergang zur freien Landschaft. Hinsichtlich Körnung, Dichte und Höhenentwicklung orientiert sich die Planung an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Demnach sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, zu unterbinden, sind im Plangebiet nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Die angrenzende Wohnnutzung soll geschützt werden.

Da sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung bevorzugt in der

Ortsmitte konzentrieren sollen, werden diese Nutzen ebenfalls am Siedlungsrand ausgeschlossen.

Um den sozialen Wohnungsbau zu begünstigen und Flächen für diese Wohnform im Stadtteil bereitzustellen, dürfen im WA 1 nur Wohngebäude errichtet werden, die die Voraussetzung für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht auch der Darstellung beider Bereiche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Detaillierte Angaben zur Planung sind dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Gutachten) zu entnehmen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts im gesamten Plangebiet am Tag um bis zu 8 dB(A) und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) überschritten werden. Die hohen Geräuscheinwirkungen werden am Tag und in der Nacht insbesondere durch den Straßenverkehr der BAB A 5 und der Landstraße sowie nachts zusätzlich durch den Schienenverkehr der DB-Strecke 4000 verursacht.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand nicht umsetzen. Gebäuderiegel als Abschirmmaßnahme lassen sich aufgrund von möglicher Einzelhausbebauung auf dem bebaubaren Plangebiet ebenfalls nicht umsetzen.

Im Ergebnis wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich wird an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen durch Festsetzung gesichert.

Die Festsetzungen sind aus dem Fachbeitrag Schall abgeleitet.

Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung vorgenommen, um die nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten, die besonders geschützten Arten sowie die streng geschützten Arten zu berücksichtigen. Hierbei wurde ersichtlich, dass keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, wenn Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Das Vorkommen von Zauneidechsen konnte trotz gut geeigneter Witterungsbedingungen und einer gezielten Nachsuche nicht bestätigt werden.

Altlasten

Das unbebaute Flurstück Nr. 2951 liegt vollständig im Bereich der Altablagerung "Oberfeld-Süd", einer ehemaligen Mülldeponie, die in den Jahren 1920 - 1971 von der damaligen Gemeinde Bruchhausen (nun Stadtteil von Ettlingen), betrieben wurde.

Die Altablagerung wurde durch das Landratsamt Karlsruhe, zuletzt am 31.01.2002, auf Beweinsniveau 2 mit einem Handlungsbedarf "Belassen – Neubewertung bei Nutzungsänderung" eingestuft.

Im Altlastenkataster wird die Fläche als B-Fall aufgeführt.

Mit Schreiben vom 02.07.2002 teilte das Landratsamt zu diesem Zeitpunkt mit, dass „sowohl die Deponiegasuntersuchungen als auch die Analytik des Grundwassers keine Gefährdungen für die Umwelt und den Menschen ergeben" und "der Verdacht auf eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes insoweit ausgeräumt" sei. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei "Eingriffen in den Untergrund und Änderungen der Nutzung eine neue Situation entstehen kann". Änderungen sind "daher vorab mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe abzustimmen."

Auf Anfrage der Stadt Ettlingen im Zuge einer geplanten Bebauung des Flurstücks teilte das Landratsamt mit Schreiben vom 27.02.2017 zur Altlastenverdachtsfläche folgendes mit:

Wir sehen zwar derzeit keine Gefahrensituation, die bei unserer Altlastenbearbeitung zentrales Thema ist, würden aber aufgrund der vorsorgenden Gesichtspunkte bei einer Umnutzung des Wiesengrundstücks in eine Wohnbaufläche [...] dazu raten, den Wirkungspfad Boden-Mensch auf dem Grundstück explizit untersuchen zu lassen."

Vor diesem Hintergrund wurde das Flurstück in im September 2017 erneut vom Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (21.09.2017) untersucht und ein Gutachten mit einer Machbarkeitsstudie für eine Bebauung, eine umwelttechnische Untersuchung, eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung erstellt. Es wurden zusätzlich Untersuchungen u.a. des Oberbodens (Mutterbodenaufgabe), der Auffüllung, der tieferen Auffüllung bis zum Anstehenden sowie des Anstehenden durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geotechnisch schützenswerte Oberboden gemäß VwV keine relevanten Schadstoffbelastungen aufweist und der Zuordnungskategorie Z0 entspricht. Er kann demnach nun vor Ort verbleiben und sollte im Zuge des Bodenaustausches wieder als Oberboden eingebaut werden. Sollen ungeachtet dessen dennoch Schadstoffe im Oberboden vorhanden sein, so ist dieser auszutauschen.

Die Auffüllung unterhalb des Oberbodens bis 0,6 m unter GOK (= Bodenaustauschbereich) weist gemäß DepV eine Materialqualität der Zuordnungskategorie DK III und die Auffüllung unterhalb des Bodenaustauschbereiches bis zur Gründungssohle eine Materialqualität der Zuordnungskategorie DK III bzw. DK II auf. Diese sind aufgrund der Einstufungsparameter Glühverlust und/oder TOC extern zu entsorgen. Das Anstehende weist keine umweltrelevanten Bodenbelastungen auf und ist gemäß VwV Boden in die Zuordnungskategorie Z0 einzustufen.

Im konkreten Einzelfall ist mit Zustimmung der zuständigen Behörde für die o. g. zu entsorgenden Auffüllungen mit Deponieklassenzuordnungen aufgrund der Parameter Glühverlust und TOC auch günstigere Einstufungen (im vorliegenden Fall DKII bzw. DKI) möglich, wenn bestimmte zusätzliche Nachweise erbracht werden. Diese erfordern jedoch zusätzliche Untersuchungen an konkret zu entsorgenden Haufwerken, die nur im Zuge der Ausführung der Maßnahmen erbracht werden können.

Ergänzende Informationen sind dem Ingenieurgutachten des Büros Roth & Partner vom 21.09.2017 zu entnehmen.

5. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Bruchhausen hat den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2019 beraten und stimmt der Beschlussvorlage in allen Punkten unverändert zu.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung „[...] für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen [...]“) und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird voraussichtlich vom 28.02.2020 bis zum 30.03.2020 im Planungsamt der Stadt Ettlingen erfolgen. Die Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel hierzu.

7 Hinweis zu den Anlagen

Die Anlagen B 6 – 8 werden nur digital zur Verfügung gestellt (Fachbeiträge).

Ergebnis der Vorberatung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit am 29.01.2020 vorberaten und empfiehlt oben stehenden Beschlussvorschlag unverändert.

Anlagen

Es liegen keine neuen Anlage für die Gemeinderatssitzung vor.

Diskussion im Gremium

Herr Wanninger erläutert die Vorlage per PowerPoint Präsentation.

Stadtrat Prof. Dr. Ditzinger stellt fest, dass der alte Bebauungsplan in Kraft bleibe, der neue betreffe nur diese beiden Grundstücke. Man brauche vor allem Sozialwohnungen. Problematisch sei der Schallschutz, denn da seien die Grenzwerte überschritten, es komme nur passiver Schallschutz infrage, denn alles andere dauere zu lange. Früher sei auf diesem Gelände eine Mülldeponie betrieben worden. Das Gutachten weise aber keine unmittelbare Gefahr aus, da weder eine Tiefgarage noch ein Keller geplant seien, also müsse man nicht mit Problemen rechnen. Der Ortschaftsrat habe Photovoltaik gewünscht, was aber wohl nicht im Bebauungsplan regelbar sei, jedoch im Kaufvertrag und damit wäre der Wunsch des Ortschaftsrats berücksichtigt. Die CDU-Fraktion stimme der Vorlage zu.

Stadtrat Schrieber findet, dass sein Vorredner alles Wesentliche schon erwähnt habe. Seine Fraktion begrüße dieses Vorhaben und auch den vorgesehenen Partner. Die erwähnten Probleme Schallschutz und Altlasten seien aber nicht zu unterschätzen, auch wenn es ja Lösungen gebe. Seine Fraktion stimme der Vorlage zu.

Stadtrat Masino merkt an, dass die Fragen seiner Fraktion im AUT beantwortet worden seien. Man stimme grundsätzlich zu, aber die Themen Hochwasserschutz und Bodenbelastung möge man bitte zu gegebener Zeit überprüfen.

Die Stadträte Zähringer und Dr. Keydel stimmen der Vorlage zu.

Stadtrat Hilgers folgt nicht der Haltung der Verwaltung, was das Vorschreiben von Photovoltaik im Bebauungsplan angehe. Hierzu gebe es auch abweichende Positionen in der juristischen Literatur.

Er plädiere daher für mehr Mut, dies auch zu versuchen. Gerade privatrechtlich werde diese Pflicht in einigen Städten schon umgesetzt.

Oberbürgermeister Arnold ist der Ansicht, dass man dies ja selbst in der Hand habe, weshalb er kein Problem sehe. Es sei ja ohnehin noch ein Prüfauftrag an die Verwaltung aus der Haushaltsberatung offen. Er bitte Stadtrat Hilgers darum, der Verwaltung hierzu die eben genannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister