

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrats Schluttenbach am Donnerstag, 12.09.2019 ,
um 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Schluttenbach

Anwesend:

Ortsvorsteher:

Heiko Becker

Ortschaftsrat:

Martin Buhl

Armin Geiger

Rainer Kunz

Uwe Schöbel

Claudia Schubert

Protokollführung:

Heiderose Steiner

Entschuldigt fehlten:

Protokollanten:

Frau Claudia Schubert

Herr Martin Buhl

Verwaltung:

Frau Akyildiz

Planungsamt

Herr Meyer-Buck

Planungsamt

Herr Tropf

Planungsamt

Gäste:

Herr Zimmermann

STEG

Zuhörer:

20

Tagesordnung:

- 1 Fragen, Anregungen der Bürger/innen
- 2 Beschlussfassung über den Standort des Friedensbaum aus der Partnerstadt Soudron Vorlage: 2019/161
- 3 Städtebauliche Entwicklung des Plangebiets "Lange Straße" und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Lange Straße Nord"
- Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2019/143
- 4 Beschlussfassung über das Anlegen eines Gehwegs im Bereich der Hofstraße als Maßnahme für einen sicheren Fußweg zum Spielplatz Richtstraße Vorlage: 2019/160
- 5 Beschlussfassung über Prüfauftrag an die Verwaltung über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Rathauses und Dorfgemeinschaftshauses
Vorlage: 2019/162
- 6 Information über genehmigte Bauanträge soweit bis zur Sitzung eingegangen
- 7 Bekanntgaben
- 7.1 Bekanntgaben
- SWR Drehtag Tatort
- 8 Anfragen der Ortschaftsräte
- 8.1 Anfrage der Ortschaftsräte
- Verkehrszählung Hofstraße
- 8.2 Anfrage der Ortschaftsräte
- Anschluss Vodafone
- 8.3 Anfrage der Ortschaftsräte
- Hundehaltung
- 8.4 Anfrage der Ortschaftsräte
- Halteverbotschild Zellmarkstraße
- 8.5 Anfrage der Ortschaftsräte
- Kreuzung Langenacker
- 8.6 Anfrage der Ortschaftsräte
- Anbringung eines Stoppschildes am Schönblick

Herr OV Becker begrüßt die zahlreiche Bürgerschaft sowie das Gremium des Ortschaftsrats zur heutigen Sitzung und stellt fest, dass fristgerecht und ordnungsgemäß zur Sitzung eingeladen wurde. Außerdem begrüßt er Frau Akyildiz, Herrn Meyer-Buck und Herrn Tropf vom Planungsamt sowie Herrn Zimmermann von der STEG.

R.Pr.Nr. 46/2019

Fragen, Anregungen der Bürger/innen

Hierzu liegen keine Anfragen oder Anregungen der Bürger vor

R.Pr.Nr. 47/2019**Beschlussfassung über den Standort des Friedensbaum aus der Partnerstadt Soudron
Vorlage: 2019/161**

Beschluss:**Zustimmung: 5 Ablehnung: Enthaltung 1**

1. Der Ortschaftsrat stimmt dem Standort für den Friedensbaum zu. Das Stadtbauamt soll die Pflanzung in der kommenden Vegetationsphase durchführen und im Laufe der kommenden Jahre die notwendigen Erziehungsschnitte durchführen.
2. Anlässlich des Jubiläums zur 60. Jährigen Partnerschaft soll eine Gedenktafel eingeweiht werden. Vorschläge hierfür werden dem Ortschaftsrat frühzeitig vorgestellt.
3. Die Kosten für die Gedenktafel sind über das Ortsteilbudget zu begleichen.

Herr OV Becker berichtet, dass eine Delegation mit 15 Personen von Schluttenbach nach Soudron gereist ist, um am 1. November 2018 dem 100. Jahrestag vom Ende des 1. Weltkriegs zu gedenken.

Zu diesem Anlass wurde vom dortigen Bürgermeister und Herrn OV Becker in Soudron ein Friedensbaum gepflanzt, um künftigen Generationen an die Schreckenszeit de Krieges zu erinnern.

Als freundschaftliche Geste erhielten die Gäste aus Schluttenbach den gleichen Baum, um ihn an geeigneter Stelle in Schluttenbach einzupflanzen.

Das Unwetter am 7.8.2019 hat auch einen großen Eichenbaum auf der Rasenfläche vor der Turnhalle entwurzelt.

Der Ortsvorsteher schlägt dem Gremium diese Fläche als idealen Standort auf dem städtischen Grundstück für den Friedensbaum vor. Die Stelle ist geeignet, weil sie ein Ort der Begegnung der Vereine, Kinder und Jugendlichen ist.

Die in der Anlage beigefügte Skizze enthält die genauen Maße für den neuen Pflanzort. Im Rahmen der Jubiläumsfeier zur 60-jährigen Partnerschaft mit Soudron im Jahre 2021 soll die Einweihung mit einer Gedenktafel stattfinden.

OR Kunz fragt nach der Baumart und ob es sich dabei um einen Tief- oder Flachwurzler handelt.

Er äußert Bedenken wegen des Abstands zur Straße und wegen der öffentlichen Leitungen.

OV Becker schlägt vor, im Beschluss festzuhalten, dass das Fachamt die Abstände zur Straße nochmals prüfen soll.

OR Geiger findet den Ort und den Zeitpunkt ideal gewählt.

Es sollte allerdings festgestellt sein, dass der Baum den Sanierungsarbeiten nicht im Wege steht und er eventuell mit einem Gitter geschützt werden soll.

R.Pr.Nr. 48/2019**Städtebauliche Entwicklung des Plangebiets "Lange Straße" und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Lange Straße Nord" - Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 2019/143**

Beschluss:**Zustimmung: 5 Befangen 1 Ablehnung: 0**

- 1. Dem Entwurf des städtebaulichen Konzepts (Vorzugsvariante) zur Gebietsentwicklung „Lange Straße“ wird zugestimmt.**
- 2. Für den im beigefügten Übersichtslageplan vom 15.08.2019 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.**
- 3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Lange Straße Nord“.**
- 4. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB durchzuführen.**

1. Ausgangslage

Die Stadt Ettlingen befasst sich derzeit mit der Möglichkeit die ca. 1,5 ha große Fläche „Lange Straße“ im Ortsteil Schluttenbach als Wohngebiet zu entwickeln. Die betreffenden Flächen sind im Wohnbauflächenatlas der Stadt Ettlingen enthalten. Die Wohngebietsentwicklung ist zur Aufrechterhaltung der Bevölkerungszahl und Infrastruktur in Schluttenbach erforderlich.

Vor der Entscheidung für ein konkretes Vorgehen fand zur weiteren Entscheidungsfindung vor allem in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Mai 2018 eine Eigentümerinformationsveranstaltung mit anschließender Eigentümerbefragung statt. Hierzu wurde von der Stadt Ettlingen die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt.

Mittlerweile liegen von fast allen Grundstückseigentümern Rückmeldungen zu deren jeweiligen Mitwirkungsbereitschaft vor, nach deren Auswertung sich ein sehr positives Stimmungsbild für die Baugebietsentwicklung feststellen lässt. Lediglich ein Grundstückseigentümer mit einer sehr geringen Einwurfsfläche ist bisher nicht mitwirkungsbereit. Aufgrund dieser positiven Haltung hat sich die Stadt Ettlingen entschieden hinsichtlich der Baugebietsentwicklung die weiteren Schritte zu veranlassen.

Diesbezüglich wurde das Büro Modus Consult mit der Erstellung eines baulichen/räumlichen Konzepts mit Erschließungskonzepten und die STEG mit einer anschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beauftragt.

2. Städtebauliches Konzept

In Vorbereitung auf die Baulandentwicklung wurde durch das Büro Modus Consult ein städtebaulicher Entwurf - zunächst in zwei Varianten – erarbeitet, der die Siedlungsentwicklung im Nordwesten von Schluttenbach abrunden soll.

Aus diesen Varianten wurde eine Vorzugsvariante abgeleitet, für die wiederum durch das genannte Büro eine Kostenschätzung für die Herstellung der Erschließung (inkl. Wasserleitungen und Kanäle) ermittelt wurde. Diese Kostenschätzung wurde anschließend als Grundlage für die von der STEG durchzuführende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung herangezogen.

Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Gewann „Zwäcker“, nördlich der „Lange Straße“ und grenzt im südlichen Teil an das bereits bestehende Wohngebiet „Langenacker“ an. Nördlich des Plangebietes befinden sich überwiegend offene Feldflur. Die im Süden verlaufende Erschließungsstraße „Lange Straße“ ist bisher nur einseitig bebaut und soll durch die bauliche Entwicklung auf der Nordseite ergänzt werden. Das Plangebiet hat in der Vorzugsvariante eine Größe von ca. 1,5 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtslageplan.

Das Plangebiet ist heute insbesondere als Grünland, Acker, einen Freizeitgarten und teilweise durch eine Baumschule genutzt. Vereinzelt finden sich Streuobstbaumbestände (23 Einzelbäume), die über das gesamte Baugebiet verteilt stehen. Zudem quert im Westen ein bestehender Landwirtschaftsweg, dessen zukünftige Anbindung im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden muss. Das Gelände steigt entlang der „Lange Straße“ von Osten nach Westen um ca. 26 m (= ca. 11 %), und von Süden nach Norden um ca. 7 m (= ca.10%) an.

Planungsvorgaben

Die Lage des Plangebietes im direkten Übergang zum Landschaftsraum und die Berücksichtigung der angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsstruktur im Süden bilden den Rahmen für die Planungsüberlegungen zur städtebaulichen Entwicklung.

Zudem ist die Fläche im Wohnbauflächenatlas 2030 der Stadt Ettlingen mit einem Potenzial von ca. 75 Einwohnern (= 30 Wohneinheiten) bei einer Plangebietsgröße von 1,2 ha enthalten. Die Fläche wird hierbei aufgrund des hohen Anteils an privaten Grundstückseigentümern (85 %) bereits als kooperative Gebietsentwicklung (analog „Gässeläcker“) empfohlen. Es sollen - dem dörflichen Charakter entsprechend – insbesondere Einzel-, Doppel- und Reihen-/Kettenhäuser entstehen.

Um den Vorgaben des FNP 2030 im Hinblick auf die Dichtewerte zu entsprechen (Siedlungstyp D/C = 35 WE/ha), sind darüber hinaus 15 % der Wohneinheiten im Plangebiet in verdichteter Bauweise zu errichten. Bezogen auf den nun vorliegenden (vergrößerten) Gebietsumfang von 1,5 ha bedeutet dies: 53 Wohneinheiten insgesamt, davon mind. 8 in verdichteter Bauweise.

Die Herleitung der zur Beschlussfassung vorliegenden Vorzugsvariante erfolgte über die Erarbeitung von zwei alternativen Konzepten.

Bebauungskonzept und Erschließung

- V1 Stickerschließung: Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene „Lange Straße“ im Süden. Die Bebauung gruppiert sich hierbei in kleineren Nachbarschaften um insgesamt 3 Stichstraßen, die über einen am nördlichen Gebietsrand gelegenen Weg nochmals fußläufig verbunden sind. Die geplanten Gebäudetypologien und ihre Anordnung zielen darauf ab, überschaubare Nachbarschaften im Kleinen sowie eine gemeinsame Gebietsidentität im Großen zu schaffen. Die Erschließung und Bebauung erfolgt Hangparallel, sodass keine aufwendige Umsetzung bei Reihen- und Doppelhäusern durch Versprünge innerhalb der Gebäudereihe entlang der Stichstraßen entstehen. Durch die Stichstraßenerschließung kann die Planfläche jedoch nicht optimal erschlossen werden. Es verbleibt eine relativ große Restfläche (930 qm öffentliche Grünfläche), die nicht der Entwicklung zugeführt werden kann. Der Verkehr wird sich aufgrund der Sackgassen auf den Ziel- und Quellverkehr der einzelnen Stichstraßen beschränken.
- V2 Parallelerschließung: Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die „Lange Straße“ und geht in eine Ringerschließung über. Die meisten der südlichen Grundstücke werden unmittelbar über „Lange Straße“ erschlossen, und bilden dadurch ihre Freibereiche ausschließlich Richtung Norden aus. Aufgrund der geringen Plangebietstiefe hat dies jedoch zur Folge, dass die neue Erschließungsstraße lediglich einseitig die nördlichen Plangrundstücke erschließt. Das Verhältnis von Erschließungsfläche zu den davon erschlossenen Grundstücken wird hierdurch unwirtschaftlich. Zudem kann kein angemessener Übergang zur freien Landschaft (Gebietsrandeingrünung) ausformuliert werden. Die Topographie des Plangebietes bei dieser Variante zu aufwendigen Umsetzung bei Reihen- und Doppelhäusern sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen durch den Höhenversatz zu den Nachbarn. Auch verbleibt bei dieser Variante eine Restfläche (475 qm öffentliche Grünfläche), die nicht für den Wohnungsbau aktiviert werden kann. Die verkehrliche Erschließung kommt aufgrund der Ringstraße ohne Wendeflächen aus.
- V3 Vorzugsvariante: Die Vorzugsvariante kombiniert die zuvor genannten Konzepte und entwickelt diese ebenfalls über die „Lange Straße“ fort. Durch einen etwas veränderten Flächenumgriff (Erweiterung in Richtung Norden, Reduzierung im Osten) - u.a. aufgrund der Aussparung eines privaten Grundstückseigentümers, der nicht an der Umlegung teilnehmen will - und die daraus resultierende „Zick-Zack-Erschließung“, können alle Flächen des Plangebietes optimiert erschlossen werden. Durch den optimierten Plangebietszuschnitt entstehen nur wenige „Verschnittflächen“ (öffentliche Grünfläche = ca. 195 qm), die jedoch sinnvoll als Kinderspielplatz genutzt werden können. Auch erfolgt bei dieser Variante die Erschließung und Bebauung überwiegend Hangparallel, sodass keine aufwendige Umsetzung bei Reihen- und

Doppelhäusern durch Vorsprünge innerhalb der Gebäudereihe entstehen. Der Übergang zum Landschaftsraum und die Berücksichtigung des angrenzenden dörflichen Charakters sind in die städtebaulichen Überlegungen eingeflossen. Am Gebietsrand, im Übergang zum Naturraum werden überwiegend diejenigen Typologien mit großzügigen Freibereichen angeordnet, sodass mit der aufgelockerten Bebauung ein sichtbarer Grünsaum entsteht.

Nutzung und Ausnutzung

- V1 Stickerschließung: Wohnungsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf 30 Baugrundstücken entstehen 38 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht zwar den Vorgaben des Wohnbauflächenatlas, jedoch werden die Dichtewerte des FNP 2030 nicht erreicht.
- V2 Parallelerschließung: Wohnungsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf 34 Baugrundstücken entstehen 42 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten übersteigen die Vorgaben des Wohnbauflächenatlas um 12 Wohneinheiten, die Dichtewerte des FNP 2030 werden jedoch auch bei dieser Variante nicht erreicht.
- V3 Vorzugsvariante: Wohnungsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf 29 Baugrundstücken entstehen 53 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten übersteigen die Vorgaben des Wohnbauflächenatlas um 23 Wohneinheiten, die Dichtewerte des FNP 2030 werden erreicht und liegt sogar in Bezug auf die geforderten Einheiten in verdichteter Bauweise mit ca. 25 Wohneinheiten deutlich über den Vorgaben des FNP. Der Flächenanteil der Mehrfamilienhausgrundstücke entspricht dabei in etwa dem zukünftigen städtischen Grundstücksanteil (vgl. Punkt 3).

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit fügt sich in das städtebauliche Umfeld und die topographischen Gegebenheiten ein. Dementsprechend werden in allen Varianten 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) definiert.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Anhand des o.g. städtebaulichen Konzepts führte die STEG eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch mit der Prüfung, ob vor diesem Hintergrund eine Baulandentwicklung ökonomisch sinnvoll ist.

Die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung umfasste eine Flächenbilanz und die Kostenschätzung von Modus Consult, eine Gebührenauskunft des Landratsamtes Karlsruhe sowie die von der STEG geschätzten Kosten.

Die Analyse umfasst alle derzeit absehbaren Kosten, die zur Entwicklung des Gebiets erforderlich sind, einschließlich eines Sicherheitszuschlags von 20 %. In der Summe ergibt sich für die erste Kostenschätzung ein Brutto-Betrag von ca. 1.630.000,00 €

Entsprechend der Flächenbilanz umfasst das Entwicklungsgebiet eine Fläche von 15.320 m². Abzüglich der Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 12.730 m². Teilt man die anfallenden Kosten (ohne Kosten Grunderwerb) durch die Nettobaulandfläche so ergeben sich daraus vorläufige Entwicklungskosten pro m² von rd. 128 €.

Diese Betrachtung wurde im Weiteren durch Angaben der Stadt zu den Grundstückswerten und den Ergebnissen aus der Eigentümerbefragung ergänzt und in zwei Eigentumsszenarien aufgearbeitet.

1. Der unentgeltliche Flächenbeitrag wird auf 40 % festgelegt, die Eigentümer beanspruchen ihre jeweiligen Zuteilungsansprüche.
Geht man davon aus, dass der Stadt neben der von ihr eingebrachten Fläche „nur“ der nicht für den öffentlichen Flächenbedarf benötigte Flächenbeitrag zufließt, verfügt die Stadt dann über rd. 37 % der Flächen im Baugebiet. Das entspricht z.B. den vom Büro Modus Consult in der Vorzugsvariante für den Geschosswohnungsbau vorgeschlagenen Flächen.
2. Der unentgeltliche Flächenbeitrag wird auf 40 % festgelegt, die Eigentümer beanspruchen nur die Flächen, die sich aus der unverbindlichen Befragung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Planung (mögliche Bauplatzgrößen) ergeben.
Unter Beachtung der vorliegenden Aussagen zu Zuteilungswünschen und Verkaufsabsichten könnte die Stadt dann über den freien Flächenbeitrag hinaus, mit einer Mehrzuteilung von rd. 1.400 m² rechnen und so über rd. 48% der Nettobauplatzfläche verfügen.

Legt man nun für die Nettobauplatzfläche einen Wert von 230 €/m² (dieser Zuteilungswert wurde aus dem Entwicklungsgebiet „Gässeläcker“ in Ettlingen-Oberweier herangezogen) zu Grunde, ergeben sich unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten, die sich für die Zeit bis zur vollständigen Refinanzierung der aufzuwendenden Kosten durch Verkaufserlösen ergeben, Gesamtkosten von rd. 360 €/m². Bei einem Verkaufspreis von 385 €/m² (Bodenrichtwert für baureifes Land im Bereich „Schönblick“) ergeben sich Einnahmen von jeweils rd. 100.000 € für die zwei aufgeführten Szenarien.

Szenario 1:

| | | | | |
|---|----------------------------|--|--|---|
| □ | <u>Kosten Grunderwerb:</u> | <u>4.670 m² x 230,00 €/m²</u> | <u>ergeben rd. - 1.075.000,00 €</u> | □ |
| | <u>Entwicklungskosten:</u> | <u>12.730 m² x 128,00 €/m²</u> | <u>ergeben rd. - 1.630.000,00 € (brutto)</u> | □ |
| | <u>Verkaufserlöse:</u> | <u>4.670 m² x 385,00 €/m²</u> | <u>ergeben rd. + 1.800.000,00 €</u> | |

| Auf die Stadt entfallende Kosten für: | |
|--|-----------------------------|
| Grunderwerb | rd. - 1.075.000,00 € |
| Entwicklung (bei einem Anteil i.H.v. 37 %) | rd. - 600.000,00 € |
| Finanzierung | rd. - 17.000,00 € |
| Gesamtkosten | rd. - 1.700.000,00 € |
| Verkaufserlöse | rd. + 1.800.000,00 € |
| Gesamtergebnis | rd. + 100.000,00 € |

Szenario 2:

- Kosten Grunderwerb: 6.100 m² x 230,00 €/m² ergeben rd. - 1.400.000,00 €
- Entwicklungskosten: 12.730 m² x 128,00 €/m² ergeben rd. - 1.630.000,00 € (brutto)
- Verkaufserlöse: 6.100 m² x 385,00 €/m² ergeben rd. + 2.400.000,00 €

| Auf die Stadt entfallende Kosten für: | |
|--|-----------------------------|
| Grunderwerb | rd. - 1.400.000,00 € |
| Entwicklung (bei einem Anteil i.H.v. 48 %) | rd. - 800.000,00 € |
| Finanzierung | rd. - 28.000,00 € |
| Gesamtkosten | rd. - 2.300.000,00 € |
| Verkaufserlöse | rd. + 2.400.000,00 € |
| Gesamtergebnis | rd. + 100.000,00 € |

4. BebauungsplanverfahrenZiel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schaffen. Entlang des nördlichen Teils der „Lange Straße“ soll eine Wohnbebauung mit verschiedenen Bauformen (Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern) unter Berücksichtigung der durch den Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vorgegebenen Dichte gemäß des o.g. städtebaulichen Konzepts festgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebiets wird sich am Verlauf der bestehenden Höhenlinien orientieren, so dass eine der Topologie angepasste Bebauung möglich ist. Die Belange von Natur und Umwelt sollen durch eine entsprechende Grünordnung gesichert werden.

Aufstellungsbeschluss

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wird ein Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, ggf. erforderliche Fachgutachten) erarbeitet.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange samt Einholung der fachlichen Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach dem Offenlagebeschluss über den dann vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat zum vorliegenden Entwurf des städtebaulichen Konzepts wird die Verwaltung den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages erarbeiten, welcher als Grundlage zur Durchführung der Baulandentwicklung durch die STEG dienen wird. In diesem Zusammenhang wird derzeit juristisch geprüft, ob der städtebauliche Vertrag hinsichtlich des Abschlusses mit dem Entwicklungsträger dem Vergaberecht unterliegt.

| |
|-----------------------|
| Diskussion im Gremium |
|-----------------------|

OR Schöbel ist bei diesem TOP befangen und nimmt im Publikum Platz.

Herr OV Becker informiert darüber, dass über diesen TOP bereits im Jahre 2017 in nichtöffentlicher Sitzung beraten wurde und erste Aspekte abgefragt wurden.

Der Ortschaftsrat hat Informationen und Anregungen gesammelt und an das PLA weitergeleitet, das verschiedene Varianten ausgearbeitet hat und diese heute in einer Präsentation den Bürgern vorstellt.

Herr Meyer-Buck berichtet über die Ausgangslage und das städtebauliche Konzept anhand seiner Präsentation.

Im Jahre 2018 fand im Dorfgemeinschaftshaus eine Bürger-Informationsveranstaltung statt. Eingeladen waren die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke denen das Verfahren und das ganze Prozedere erläutert wurde.

Als nächster Schritt wurde das Büro Modus Consult mit der Erstellung eines baulichen/räumlichen Erschließungskonzeptes und die STEG mit einer anschließenden Wirtschaftlichkeitsprüfung beauftragt.

Herr Meyer-Buck erwähnt den Wohnbauflächenatlas in der Kernstadt und den Stadtteilen. Man möchte die Bevölkerung konstant halten und die Infrastruktur erhalten, wie Buslinien und Kindergärten usw.

Im Flächennutzungsplan ist eine bestimmte Mindestdichte vorgesehen, 45 Wohneinheiten sollten erreicht werden.

Herr Meyer-Buck stellt die traumhafte Lage des neu zu entwickelnden Baugebiets aber auch die Auseinandersetzung mit der Topographie (Höhenunterschiede) fest

Er erläutert die 3 Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen:

1. Sticherschließung
2. Parallelschließung
3. Vorzugsvariante

Die 3. Variante sieht einen Wohnungsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau mit 53 Wohneinheiten vor. Dies entspricht einer positiven Ausnutzung anhand des städtebaulichen Entwurfs und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Herr Zimmermann von der STEG berichtet von der Projektvorbereitung und den Ergebnissen mit den Eigentümern sowie der anschließenden Wirtschaftlichkeitsprüfung, was zu einer Aufarbeitung von zwei Eigentumsszenarien geführt hat.

Er erläutert die Flächenbilanz und die Kostenschätzung.

Aus der Präsentation ist die Grobkosteneinschätzung (Planung, Straßen, Grünflächen, Wasserversorgung) ersichtlich.

OV Becker bemerkt, dass die STEG die Berechnungen durchgeführt hat und das Planungskonzept den Einstieg in das Bebauungsplanverfahren eröffnet. Er stellt fest, dass alle Bauformen, verschieden Dachformen und Dachrichtungen vorgesehen sind.

OV Becker gibt den TOP zur Diskussion im Gremium weiter.

OR'in Schubert bedankt sich bei der Verwaltung für die Aufnahme der Anregungen des Ortschaftsrats in den Planungsvarianten.

Sie stellt die Frage nach den Parkplätzen.

Herr Meyer-Buck antwortet, dass baurechtlich bei Vorzugsvariante 3 mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgeschrieben ist.

Der Bauherr entscheidet letztendlich wie er seinen Platz ausnutzt, z.B. wie im Baugebiet „Gässeläcker“ in Oberweier. Dort sind je WE 1,5 Parkplätze vorgesehen; die Garage soll mindestens 5 m von der Straße zurückgesetzt sein, so dass vor der Garage die Möglichkeit für einen Stellplatz gegeben ist. Somit resultieren aus der Vorgabe 1,5 Stellplätze im Ergebnis 2,0.

Der Ortschaftsrat hat sich gegen öffentliche Parkplätze ausgesprochen.

OR Geiger plädiert dafür, mindestens 1,5 bis 2 Stellplätze, vorzugeben.

Meyer-Buck entgegnet, dass sich die Mobilitätsvorgabe der jungen Menschen deutlich verändert; sie wollen Wohnraum möglichst günstig kaufen und man muss ihnen Flexibilität anbieten.

OR Kunz meint, dass dieses klassische Prinzip nicht funktioniert (siehe Lange Straße). Man muss die Bebauung für die nächsten 20 – 30 Jahre sehen.

1. Er schlägt grundsätzlich Tiefgaragen vor
2. In ein paar Jahre werden ca. 200 Autos oder mehr für einen Kollaps sorgen

OV Becker bringt als Beispiel das Gebiet „Hägle“. Dort besteht aktuell kein Parkproblem. Die Parkstreifen ermöglichen Parkplätze für Besucher. Diese Möglichkeit wäre für ihn vorstellbar.

OV Becker stellt die Frage an Herrn Meyer-Buck nach der Anbindung an den Höhenweg und ob ein Wirtschaftsweg vorgesehen ist.

Herr Meyer-Buck antwortet, dass Anschlüsse vorgesehen sind, und eine Wasserleitung als Lösung zur Druckerhöhung zum Friedhof über das städtische Grundstück möglich ist.

OR'in Schubert fragt nach der Bauverpflichtung.

Meyer-Buck erklärt, dass von der Stadt keine Baubevorratung vorgesehen ist und eine Bauverpflichtung mit den Grundstückseigentümern im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

OR'in Schubert fragt weiter nach einer Bushaltestelle.

Herr Meyer-Buck gibt zur Antwort, dass dies vom LRA geprüft werden muss, unter Berücksichtigung der auf der Route in Schluttenbach schon vorhandenen Haltestellen.

OR Geiger stellt fest, dass die 3. Version gut umgesetzt wurde und die Höhenlage gut gelöst ist. Ihm fehlt allerdings die Berücksichtigung für die Nutzung für die Zukunft der nächsten Generation.

Meyer-Buck sieht hierzu keine Perspektiven im Flächennutzungsplan. Eine Erweiterung durch das Straßenkonzept ist jedoch problemlos möglich.

OV Becker betont zum Schluss des TOP, dass die Ideen und Anregungen im Rahmen des Bebauungsplans eingebracht werden und in einer weiteren OR-Sitzung beraten werden kann, wenn die Verwaltung wieder auf den Ortschaftsrat zukommt.

Meyer-Buck informiert, dass im Oktober weitere Beratungen im AUT und Gemeinderat stattfinden und man in ca. einem Jahr erneut auf den Ortschaftsrat zukommen wird.

Um 19.40 Uhr verlassen Herr Meyer-Buck, Frau Akyildiz, Herr Tropf und Herr Zimmermann die Sitzung.

R.Pr.Nr. 49/2019**Beschlussfassung über das Anlegen eines Gehwegs im Bereich der Hofstraße als Maßnahme für einen sicheren Fußweg zum Spielplatz Richtstraße Vorlage: 2019/160**

zurückgestellt

Ja 0 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortschaftsrat Schluttenbach stimmt dem Umsetzungsvorschlag der Verwaltung zu. Haushaltsmittel stehen für 2019 für die Maßnahme zur Verfügung.
2. Die Maßnahme ist wie geplant im 4. Quartal 2019 umzusetzen.

Seit vielen Jahren richten sich junge Familien an die Ortsverwaltung und äußern Bedenken bezüglich des Fußweges zum Kinderspielplatz an der Richtstraße. Aufgrund des dort fehlenden Gehwegs sind die Fußgänger gezwungen auf der Straße zu laufen.

Neben dem Fehlen des Gehwegs herrscht, bedingt durch die schmale Fahrbahn und den schlechten Zustand von Teilen der Straße, eine erhöhte Gefahrensituation. Zusätzlich wird die Situation durch zu schnell fahrende Fahrzeuge erschwert.

Die anhaltenden Anfragen meist junger, neuzugezogener Familien, nahm die Ortsverwaltung zum Anlass, die Situation nochmals mit der Straßenverkehrsbehörde des Ordnungs- und Sozialamt der Stadt Ettlingen in der Sitzung am 13.07.2017 zu erörtern.

In dieser Sitzung wurden vom Ortschaftsrat Lösungsansätze vorgeschlagen die verwaltungsintern in der Verkehrsrunde, der neben der Straßenverkehrsbehörde und dem Stadtbauamt auch die Verkehrspolizei angehört, zu dem Ausführungsplan entwickelt wurden.

Die Anlage zeigt nun die mit allen Beteiligten abgestimmte Version der Maßnahme in der Hofstraße.

Diese besteht im Wesentlichen in der optischen und mit Sichtzeichen Weiterführung des Gehwegs, der am Ende des Anwesen Hofstraße 8 endet. Die Hofeinfahrten werden mit MiniBarken kenntlich gemacht. Der weitergeführte Gehweg endet beim Feuerwehrhaus und geht dort auf das Grundstück über. Über die Treppe zum Sportplatz führt der Weg weiter entlang der Hecke bis hoch zur Richtstraße.

Um Tempo aus dem fließenden Verkehr zu nehmen wird die Fahrbahn auf einer Länge von ca. 56 Meter zwischen dem Feuerwehrhaus und der Hofstraße 10 verengt.

OV Becker teilt mit, dass an die OV seit Jahren von Seiten junger Familien immer wieder Anfragen und Anregungen für einen verlängerten Gehweg zum Spielplatz an der Richtstraße herangetragen wurden. Die Eltern äußern Bedenken wegen der Gefahren, weil der Gehweg in der Hofstraße fehlt und die Fußgänger auf der Straße laufen müssen.

Hinzu kommt das Problem, dass die Fahrbahn sehr schmal ist und die Fahrzeuge oft zu schnell fahren, was für Kinder eine zusätzliche Gefahrensituation bedeutet.

Die Situation wurde zusammen mit dem OR und der Straßenverkehrsbehörde des Ordnungs- und Sozialamtes in der Sitzung am 13.07.2017 erörtert.

Der OR brachte Lösungsvorschläge ein, welche bei der Planung durch das Stadtbauamt berücksichtigt wurden und in der heutigen Sitzung vorgestellt werden. Die Anlage zeigt die mit allen Beteiligten (Stadtbauamt, Straßenverkehrsbehörde, Verkehrspolizei) abgestimmte Version in der Hofstraße.

Inhalt ist im Wesentlichen die Weiterführung des Gehwegs mit Sichtzeichen bis zum Ende von Haus Nr. 8. Dann führt der geplante Gehweg weiter bis zum Feuerwehrhaus, über die Treppe beim Sportplatz führt der Weg weiter die Hecke entlang bis zur Richtstraße.

Weiter ist eine Verengung der Fahrbahn auf einer Länge von ca. 56 m zwischen dem Feuerwehrhaus und der Hofstraße 10 vorgesehen.

Frau Pelzl vom Ordnungsamt hat in der Sitzung 2017 die Sachlage erörtert, von Seiten der Verkehrsbehörde konnten keine weiteren Schilder z.B. Spielstraße genehmigt werden.

OV Becker ist der Meinung, dass die Sicherheit der Kinder Vorrang hat und dem Bedürfnis der Eltern in überschaubarem Kostenvolumen Rechnung zu tragen ist.

Er gibt den TOP zur Diskussion im OR frei.

OR'in Schubert stimmt nach Diskussion dem Vorschlag zu mit einer eventuellen Ergänzung der Beschlussziffer, um den Kindern bestmögliche Sicherheit zu bieten.

OR Kunz ist mit dem Vorschlag nicht einverstanden. „Es sieht furchtbar aus und ist nicht sicher“, ist seine Meinung. Er ist grundsätzlich für eine Anliegerstraße, landwirtschaftlichen Nutzweg oder Verlegung des Spielplatzes an eine andere Stelle.

Stadtrat Jürgen Maisch ist der Auffassung, diesen Bereich (Einmündung bis ‚Festhalle von Ortsmitte) als verkehrsberuhigt auszuweisen oder alternativ: Einbahnstraße Richtung Schöllbronn.

OR Buhl hat seinerzeit mit Frau Pelzl korrespondiert, was zu keiner befriedigenden Lösung geführt hat.

OV Becker fügt hinzu, dass die StVO anscheinend wenig Spielraum zulässt.

OR Geiger fragt ob riesige Investitionen nötig sind, er fragt nach der Auswertung der Anzeigetafeln und des Verkehrsaufkommens.

OR Geiger sieht eine mögliche Version zur Lösung und zur Sicherheit, zweckerfüllend die Geschwindigkeit zu drosseln.

OR Kunz ist der Meinung, dass die im Plan dargestellte, vorgesehene Beschilderung (Sichtzeichen) den dörflichen Charakter zerstört.

OR'in Schubert fragt nach einer Aufschubmöglichkeit oder der Möglichkeit, erneut die Fachämter zu befragen.

Stadtrat Maisch ist auch der Meinung, dass die Straßenbreite von 3,0 Meter geprüft werden muss, um die Durchfahrt der Feuerwehr und Müllabfuhr sicherzustellen.

Nachdem innerhalb des Ortschaftsrates Fragen und Bedenken zum Verwaltungsvorschlag noch bestehen, schlägt OV Becker vor, darüber abzustimmen, ob die Verwaltung nochmals Fragestellungen zu einem gelben Abgrenzungstreifen anstatt den Signalbulllys und Blumenträger als Abgrenzung zwischen dem Fußweg und der Straße klarstellt.

Ebenso ist die Fahrbahnbreite von 3,0 m nochmals zu prüfen.

Der Beschlussvorschlag lautet:

Der Ortschaftsrat kommt heute zu keinem Ergebnis und beauftragt die Verwaltung, folgende Fragen zu klären:

1. Ist die Fahrbahnbreite von 3,0 Meter ausreichend?
2. Besteht die Möglichkeit auf die Sichtzeichen zu verzichten und an Stelle dieser einen gelben Signalstreifen auf dem Fahrbahnbelag aufzubringen.
3. Können als Abgrenzung zwischen Fahrbahn und angedachtem Gehweg Blumenkübel aufgestellt werden.

Abstimmung:

Zustimmung: 5

Ablehnung: 1

Enthaltung: 0

R.Pr.Nr. 50/2019**Beschlussfassung über Prüfauftrag an die Verwaltung über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Rathauses und Dorfgemeinschaftshauses Vorlage: 2019/162**

Beschluss: (einstimmig)**Zustimmung: 6 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0**

1. Der Ortschaftsrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer Potenzialanalyse für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Feuerwehrhauses, des Rathauses und des Dorfgemeinschaftshauses.
2. Das Ergebnis der Potenzialanalyse ist mit einer Empfehlung zur weiteren Beratung zur Verfügung zu stellen.

OV Becker berichtet zu diesem TOP, dass vor einigen Jahren vom OR angedacht war, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Festhalle installieren zu lassen.

Inzwischen befindet sich in Schluttenbach auf dem Parkplatz des Rathauses eine CarSharing-Station, betrieben von der Stadtmobil mit einem E-Fahrzeug. Stromlieferant für die Ladesäule sind die Stadtwerke Ettlingen.

In der näheren Umgebung der Ladesäule befinden sich 3 städtische Gebäude (DGH, Rathaus, Feuerwehrhaus), die mit Photovoltaik ausgestattet werden könnten und somit genügend elektrische umweltfreundliche Energie erzeugt werden könnte.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Potenzialanalyse durchzuführen, die Kosten und Rentabilität zu ermitteln und dem Ortschaftsrat das Ergebnis mitzuteilen.

OR Kunz ist der Meinung, dass öffentliche Gebäude mit Photovoltaik ausgestattet werden sollten und die Stadt Vorbild sein sollte.

OR Geiger findet, dass dies ein guter Ansatz ist, befürchtet jedoch, dass die Dachneigung nicht ausreichend ist.

R.Pr.Nr. 52/2019

Bekanntgaben

OV Becker gibt den Blutspendetermin am Montag, 16.09.2019 im DGH bekannt und ermutigt die OR'e sowie die anwesenden Bürger/innen zur Blutspende.

OV Becker berichtet von der erfolgreichen Veranstaltung des SWR 4-Sommererlebnis in Schluttenbach aller Beteiligten.

OV Becker richtet seinen Dank an alle Mitwirkenden.

Des Weiteren erwähnt OV Becker, dass Schluttenbach einen sehr hohen Anteil an Kunden, 51 % der Haushalte, bei den Stadtwerken (Gas und Strom) und somit den höchsten Anteil aller Ortsteile hat.

Dem OR teilt er mit, dass jeder OR die Möglichkeit hat einen an die Ortsverwaltung zu stellen. Als Beispiel wie ein Antrag aufgebaut sein soll, übergibt er einen Antrag von Frau Kayser zum Thema Spielplatzertüchtigung.

Ein Antrag soll den aktuellen Sachverhalt darstellen, Hinweise und Grundlagen liefern, was, warum beschlossen werden soll und mit einem Beschluss versehen sein.

OR Kunz bemängelt, dass bisher keine Schulungen für „neue“ OR'e angeboten wurden.

OV Becker verweist auf das Exemplar „Ortschaftsverfassung“, das die OR'e erhalten haben und erkundigt sich bei der Verwaltung, ob eine Klausur angedacht ist.

Bekanntgaben
- SWR Drehtag Tatort

OV Becker gibt bekannt, dass er kurzfristig vom SWR die Information erhalten habe, dass in Schluttenbach eine „Tatort-Folge“ gedreht wird.

R.Pr.Nr. 53/2019

**Anfrage der Ortschaftsräte
- Verkehrszählung Hofstraße**

OR Schöbel fragt nach der Verkehrszählung und dem Verkehrsaufkommen in der Lange Straße/Ecke Deichstraße.

OV Becker informiert, dass die Auswertungen für die Lange Straße/Deichstraße noch nicht vorliegen und in einer der nächsten Sitzungen über die Statistiken berichtet wird.

**Anfrage der Ortschaftsräte
- Anschluss Vodafone**

OR Kunz teilt mit, dass es in Schluttenbach Probleme gebe und derzeit kein Vodafone Anschluss funktioniert, seit der Mast beim Hochbehälter abgebaut ist.

OV Becker berichtet, dass er bereits Mailkontakt mit Telefonica aufgenommen hat und nach Aufforderung zur Lösung, Sachstand zum Netz und Mitteilung des Problems bisher keine Stellungnahme erhalten hat.

**Anfrage der Ortschaftsräte
- Hundehaltung**

OR Buhl fragt an, ob der OV die Anzahl der Hundehalter bekannt ist und fordert einen Artikel im Amtsblatt, die Hundehalter auf die Beseitigung des Hundekots hinzuweisen.

OV Becker antwortet, dass laut Mitteilung der Stadtkämmerei 37 Hunde gemeldet sind.

**Anfrage der Ortschaftsräte
Halteverbotsschild Zellmarkstraße**

OR Geiger weist darauf hin, dass das Halteverbotsschild in der Zellmarkstraße wieder an seinen ursprünglichen Ort, neben der Hofeinfahrt, zurückversetzt werden soll.

**Anfrage der Ortschaftsräte
- Kreuzung Langenacker**

OR Geiger regt erneut die Verbesserung der Parksituation in der Lange Straße an.

OV Becker antwortet, dass das Problem u.a. an der Geschwindigkeit der Fahrzeuge liegt. Diese fahren zum Teil mit erhöhter Geschwindigkeit, was dazu führt, dass sie an den Parkbuchten vorbeifahren.

**Anfrage der Ortschaftsräte
Anbringung eines Stoppschildes am Schönblick**

OR Kunz schlägt vor, vor dem Einfahren in den Schönblick vom Hofladen herkommend ein Stoppschild anzubringen.

Herr OV Becker informiert Herrn Kunz, dass dies schon mehrfach Gegenstand von Anfragen bei der Straßenverkehrsbehörde war und von dort, aufgrund eindeutiger Regelung in der StVO, nicht umgesetzt werden darf. Gekennzeichnet durch den Bordstein handelt es sich um eine abknickende Vorfahrtsstraße.

Herr OV Becker bedankt sich bei den anwesenden Zuhörern für ihr Interesse und schließt die Sitzung.

Ende der Sitzung: 20.50

Vorsitzender:

Gez.

Heiko Becker