

# Wohnbauflächenatlas

## Ettlingen 2030 - Überblick



## **IMPRESSUM**

Stadt Ettlingen  
Planungsamt  
Amtsleiter: Wassili Meyer-Buck  
Schillerstraße 7 - 9  
76275 Ettlingen

Telefon: 07243/101-387  
Fax: 07243/101-435

E-Mail: [planungsamt@ettlingen.de](mailto:planungsamt@ettlingen.de)  
Internet: <http://www.ettlingen.de>

**BEARBEITUNG**  
Jürgen Peter

Ettlingen, Mai 2017

Liebe Leserin, lieber Leser,

Ettlingen ist seit jeher als Wohnort beliebt. Nicht nur die pittoreske Altstadt, sondern auch die Nähe zu Karlsruhe, die Vielzahl an leistungsstarken Unternehmen und die landschaftlich reizvolle Lage am Ausgang des Albtals machen Ettlingen als Lebensmittelpunkt interessant. Allerdings bleibt die hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht ohne Folgen: Das Angebot an Wohnungen ist knapp und die Preise – sowohl für Eigentum, als auch Miete – sind hoch.



Bereits kurz nach Antritt meiner Amtszeit habe ich deshalb 2013 das Planungsamt der Stadt Ettlingen beauftragt ein strategisches Konzept zur Schaffung von Wohnraum für die nächsten 15 Jahre zu entwickeln. Vorgabe war dabei, nicht nur auf die Ausweisung neuer Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ zu setzen, sondern auch nach Potenzialen in der bestehenden Stadt zu suchen. Das Ziel war und ist „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“! Denn Innenentwicklung sorgt nicht nur für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sondern reduziert auch die Kosten von Gebietsentwicklungen. Straßen und Infrastruktur sind in aller Regel schon vorhanden, so dass keine vollständig neuen Erschließungssysteme aufgebaut werden müssen.

Für die Suche nach Wohnungsbauflächen wurde das gesamte Stadtgebiet nach freien Potenzialen unter die Lupe genommen und zu den einzelnen Flächen Steckbriefe erstellt. Diese „Suchkulissee“ umfasste ursprünglich 61 Flächen. Sie wurde zunächst 2013/2014 in den Ortschaftsräten und mit einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Gemeinderäten für die Kernstadt, beraten. In der Klausur des Gemeinderates im Herbst 2014 wurde dann intensiv über die einzelnen Flächen diskutiert und entschieden, ob diese jeweils weiterverfolgt oder zurückgestellt werden sollen. Der offizielle Beschluss zur Flächenkulissee erfolgte am 11.02.2015 im Gemeinderat. In der Folge wurde die räumliche Verteilung und zeitliche Konzeption ausgearbeitet, die mit den Ortschaftsräten und dem Gemeinderat erneut abgestimmt wurde. Mit Beschluss des Gemeinderates am 16.03.2016 wurde schließlich der Wohnbauflächenatlas verabschiedet, der in seiner Endfassung 47 Flächen mit einem Gesamtvolumen von 42,5 ha beinhaltet und eine entsprechende zeitliche Entwicklung der Flächen vorsieht. Bis zum Zielhorizont 2030 kann so zusätzlicher Wohnraum für ein Potenzial von rund 3.000 Einwohner entwickelt werden.

Stand heute ist bereits ein Wohnraumpotenzial für über 700 Einwohner, das der Wohnbauflächenatlas ausweist, angeschoben worden. So sind etliche kleinere Grundstücke mit Wohnraum für 65 Einwohner bereits bebaut. Gebiete wie „Gässeläcker“ und die Bebauung „Wilhelmshof“ stehen unmittelbar vor einer Aufsiedlung, bzw. einem Baustart – mit einem ein Potenzial für 368 Einwohner. Weiterer Wohnraum für 291 Einwohner ist mit Projekten wie „Feuerwehreal“ und „Festplatz-Bebauung“ auf den Weg gebracht.

Die vorliegende Dokumentation bietet die Übersicht, wie der Weg zu mehr und in großen Teilen auch kostengünstigen Wohnraum beschrritten werden soll. Auch wenn das Werk aus vielen abstrakten Zahlen und Grafiken besteht, wird die inhaltliche Umsetzung zu ganz realen Ergebnissen führen: zu Wohnungen und Häusern, die den Ettlingerinnen und Ettlingern nicht nur Wohnraum, sondern auch ein Zuhause in unserer schönen Stadt bieten sollen.

Ich danke der Stadtverwaltung und hier speziell dem Planungsamt für die umfangreiche und fachlich fundierte Arbeit. Ich danke außerdem dem Gemeinderat und den Ortschaftsräten für die intensive gemeinschaftliche Diskussion, die den Wohnbauflächenatlas auf eine breite Zustimmung und damit auf eine solide Basis gestellt hat.

  
Johannes Arnold  
Oberbürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Einleitung .....  | 6  |
| 1.1   | Daseinsvorsorge Wohnen .....  | 6  |
| 1.2   | Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten von zusätzlichen<br>Wohnbaupotenzialen..... | 7  |
| 1.3   | Thema Asyl im Zusammenhang mit WIE 2035 .....                                     | 8  |
| 1.4   | Aufgabenstellung, Methodik .....  | 8  |
| 2.    | Entwicklungen, Zielsetzungen .....  | 10 |
| 2.1   | Historische Entwicklung Wohnbauflächen, Wohnungen, Einwohner.....                 | 10 |
| 2.1.1 | Entwicklung 1950 – 1987/90.....   | 10 |
| 2.1.2 | Entwicklung 1995 bis 2012 .....   | 11 |
| 2.1.3 | Zielsetzung.....  | 13 |
| 3.    | Gebietstypen .....  | 16 |
| 4.    | Übersicht Standorte.....  | 17 |
| 4.1   | Ettlingen (gesamt) .....  | 19 |
| 4.2   | Kernstadt.....  | 20 |
| 4.3   | Bruchhausen .....   | 21 |
| 4.4   | Ettlingenweier.....   | 22 |
| 4.5   | Oberweier.....  | 23 |
| 4.6   | Spessart.....   | 24 |
| 4.7   | Schöllbronn .....   | 25 |
| 4.8   | Schluttenbach.....  | 26 |
| 5.    | Entwicklungsszenario .....  | 27 |
| 5.1   | Herangehensweise bei der Priorisierung der Wohnbauflächenentwicklung .....        | 27 |
| 5.2   | Bilanzierung der Wohnbauflächenentwicklung.....                                   | 28 |
| 6.    | Kategorie 1: Wohnbauflächen in Entwicklung.....                                   | 29 |
| 6.1   | Kategorie 2: Wohnbauflächen ohne Bebauungsplanverfahren .....                     | 29 |
| 6.2   | Kategorie 3: Wohnbauflächen mit Bebauungsplanverfahren .....                      | 30 |
| 6.3   | Fortschreibung .....  | 32 |
| 7.    | Beschluss des Gemeinderates .....   | 34 |
| 8.    | WiE 2035 – update 2015, Wohnbevölkerung in Ettlingen .....                        | 35 |
| 8.1   | Annahmen der Bevölkerungsprognose.....  | 35 |
| 8.2   | Bevölkerungsentwicklung in Ettlingen 2015 – 2035 .....                            | 35 |
| 8.3   | Bevölkerungsentwicklung in den Ettlinger Stadtteilen bis 2030.....                | 37 |

## 1. Einleitung

### 1.1 Daseinsvorsorge Wohnen

Eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge einer Gemeinde ist die Schaffung von Rahmenbedingungen, die den BürgerInnen (zur Vereinfachung wird künftig nur die Form Bürger verwendet) letztlich ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellt.

Die Schaffung von bebaubaren Grundstücken, auf denen dann Wohnungen gebaut werden können, geschieht grundsätzlich über zwei Wege. Einmal werden neue Baugrundstücke aus bisher baulich ungenutzten Grundstücken geschaffen. Der zweite Weg ist die planerische Umnutzung bisher anderweitig genutzter Grundstücke. In der Vergangenheit, bis vor ca. 20 Jahren erfolgte in Ettlingen die planerische Entwicklung von Bauland hauptsächlich durch die „klassische“ Umwandlung von Ackerland zu Bauland. Nach Bebauungsplan, Baulandumlegung und Erschließung durch die Stadt erfolgte die Wohnbebauung dabei durch die privaten Eigentümer. Vielfach wurden dabei jedoch von den privaten Grundstückseigentümern die zuvor von der Stadt teuer entwickelten Grundstücke bevorratet. Deshalb stammen aus dieser Entwicklungsphase in Ettlingen viele Baulücken (ca. 170 Baulücken, siehe Übersichtsplan). Rückblickend haben auf diese Weise zunächst nach der Gemeindereform die neuen Teilorte/Stadtteile zwischen 1975 und 1995 durch Neubaulandentwicklungen Zuwachs erfahren.

Der siedlungspolitische Paradigmenwechsel zur Innenentwicklung führte zusammen mit neuen planungsrechtlichen Instrumenten („Vorhabenbezogene Bebauungspläne“, städtebauliche Verträge) in Ettlingen bereits Mitte der 90-er Jahre dazu, dass Wohnungsbau durch Konversionen, größere und kleinere Stadtumbaumaßnahmen die „klassische“ Wohnbaulandentwicklung zunehmend ersetzen. Neben dem städtebaulich gewünschten Effekt der Innenentwicklung führte dieser Prozess gleichzeitig zu einer Entlastung der kommunalen Haushalte und eröffnete dadurch alternative Investitionsspielräume. Diese geänderte Entwicklungsstruktur führte gleichzeitig auch dazu, dass der Wohnungsbau durch Entwickler und Investoren den Wohnungsbau durch den einzelnen Bauherren zunehmend ersetzt.

Diese Hinwendung zur Innenentwicklung führte dazu, dass Wohnungen verstärkt in der Kernstadt gebaut wurden. Die Vorteile der Nähe zu allen Infrastrukturen und die kurzen Wege bei steigenden Mobilitätskosten sowie der deutlich geringere öffentliche Zuschussanteil pro private Wohneinheit spielten dabei eine wesentliche Rolle, deren Bedeutung in der Zukunft noch steigen wird.

**Dass neben der quantitativen Komponente – Schaffung ausreichender Flächen für ausreichend Wohnungen – eine wichtige qualitative Komponente besteht, ist selbstverständlich. Ausstattung und Gestaltung der Wohnungen, Wohnumfeld, Lage im Quartier und in der Stadt spielen hierbei eine Rolle. Grundstücks- und Wohnungspreise korrespondieren damit unmittelbar und werden letztlich durch den Markt erzeugt. Nur dort, wo die Stadt durch Eigentum, Vertragsrecht sowie den Einsatz finanzieller Ressourcen Einfluss nimmt, können vom Markt abweichende Qualitäten und Preise erreicht werden.**

Diese Untersuchung widmet sich zunächst nicht in erster Linie den qualitativen Aspekten. Die Tatsache, dass die Untersuchung besonders auf die Aktivierung städtischer Grundstückspotentiale abhebt, geschieht jedoch ausdrücklich in dem Wissen, dass dadurch die oben genannte Einflussnahme auf die Erreichung sozialer, struktureller und auch finanzieller Ziele am besten möglich ist.

## 1.2 Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten von zusätzlichen Wohnbaupotenzialen

Der demographische Wandel in Deutschland und Baden-Württemberg verläuft kleinräumig höchst unterschiedlich. Auf der einen Seite wird es Entleerungs- und Schrumpfräume v.a. in den wirtschaftlich weniger aktiven ländlichen Regionen Deutschlands geben. Dort werden die Folgen des demographischen Wandels am stärksten zu spüren sein, weil Einwohnerrückgang und Überalterung die Aufrechterhaltung der Versorgungssysteme der Bevölkerung mit Grundfunktionen wie Einkaufen, Bildung, Öffentlicher Nahverkehr (Buslinien), medizinische Versorgung oder Pflege im Alter vor große Herausforderungen stellen werden. Auf der anderen Seite stehen die wirtschaftlich prosperierenden Verdichtungsräume, die etwa seit dem Jahr 2000 durch die starke Zuwanderung junger Studierender und Berufsanfänger ein ungeahntes Bevölkerungswachstum erleben.

Die Studie zur Bevölkerungsentwicklung in Ettlingen bis 2035 (WIE 2035) weist nach, dass die Große Kreisstadt Ettlingen als wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort innerhalb der TechnologieRegion Karlsruhe Teil einer dieser Wachstumsregionen in Deutschland ist. Das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen mit Zukunftsperspektive ist groß, weshalb auch die Zuwanderung in die Region und die Nachfrage nach Wohnraum in Ettlingen enorm hoch ist. Dennoch hat in Ettlingen die Wohnbevölkerung (nur Hauptwohnsitz) zwischen 2005 und 2011 um rund -500 Personen abgenommen, weil die Zuwanderung per Saldo zu gering war, um die Verluste aus Geburten und Sterbefällen (Sterbeüberschüsse) zu kompensieren. Grund für die vergleichsweise geringe Nettozuwanderung war aber nicht etwa ein Nachfragemangel an Zuziehenden sondern vielmehr ein Angebotsengpass auf dem Wohnungsmarkt.

Der Großraum Karlsruhe wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft zu den prosperierenden Regionen gehören, da Unternehmen verstärkt die Nähe zu Universitätsstädten suchen, um entsprechend qualifizierte Arbeitskräfte generieren zu können. Wichtig und wesentlich ist dabei allerdings, dass das Wissen der Hochschulen in der Region in wirtschaftliche Produktivität umgesetzt werden kann – Ettlingen bietet dafür ein ausgesprochen gutes Potenzial an mittelständischen Betrieben. Mittelgroße solide Stadtregionen wie die TechnologieRegion oder die Region Rhein-Neckar sind deshalb besser aufgestellt als Metropolregionen. Bei dem Werben um die besten Fachkräfte werden die sog. „weichen“ Standortfaktoren von den Unternehmen zunehmend stärker gewichtet, weil bei potenziellen Mitarbeitern neben dem wirtschaftlichen Erfolg (finanzielles Einkommen) ein steigender Wunsch nach einer ausgewogenen Lebensqualität („work-life-balance“) zu verzeichnen ist. Als die drei wichtigsten Standortfaktoren gelten derzeit bei der Frage der Arbeitsplatzwahl: Wirtschaft/Arbeitsplätze, Lebensqualität und Image einer Stadt. Diese Faktoren sprechen dafür, dass Ettlingen als Teil einer prosperierenden Region weiterhin sehr attraktiv bleibt. Um dem Ansiedlungswunsch gerecht werden zu können, ist es deshalb notwendig, entsprechend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Zur Konstanthaltung der Bevölkerungszahl ist eine Wohnbauflächenentwicklung notwendig, weil die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner seit Jahrzehnten steigt und gleichzeitig die Vereinzelung der Haushalte zunimmt. So betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Personen in Baden-Württemberg in den 1980er Jahren noch ca. 36,5 m<sup>2</sup> und es lebten etwa 2,5 Personen in einem Haushalt zusammen. 2012 betrug die Wohnfläche je Einwohner dagegen 46, 2 m<sup>2</sup> und die Belegungsdichte ist auf mittlerweile 2,1 Personen gesunken. Diese Entwicklung erklärt, wieso bei einem gleichbleibenden Wohnungsvolumen die Zahl der Bevölkerung abnimmt, sofern nicht neuer Wohnraum erschlossen wird.

### 1.3 Thema Asyl im Zusammenhang mit WIE 2035

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen wird sich aktuell vor dem Hintergrund der großen Anzahl Asylsuchender – zumindest für die nächsten Jahre – zahlenmäßig anders darstellen, als dies die verschiedenen Szenarien des WIE 2035 aus dem Jahr 2014 vorausberechnen konnte. Genaue Prognosen und kleinräumige Betrachtungen liegen dazu allerdings noch nicht vor. Der reine zahlenmäßige Ausgleich/Anstieg der Bevölkerung löst dabei aber nicht „per se“ die Probleme zur Aufrechterhaltung der Versorgungssysteme, der Infrastruktur und des Fachkräftemangels.

Um am Arbeitsmarkt sofort teilnehmen zu können, fehlen Asylsuchenden in der Regel die entsprechenden Qualifikationen (z.B. Sprachkenntnisse). Ohne ein entsprechendes Einkommen ist auch keine Kaufkraft vorhanden, die Infrastrukturen (z. B. Einzelhandel, Nahversorgung) oder soziale Sicherungssysteme stützen kann. Die Zahlen der Flüchtlingsunterbringung können deshalb nicht 1:1 auf die Wirksamkeit eines ausgeglichenen Bevölkerungsszenarios umgelegt werden. Nur wenn es gelingt, Asylsuchende tatsächlich für den Arbeitsmarkt zu qualifizieren und als Bürger der Stadt Ettlingen zu integrieren, können sie langfristig zur Stabilisierung der Infra- und Sozialstrukturen beitragen. Deshalb sind frühzeitige Angebote in diese Richtung unbedingt notwendig. Wenn die Menschen aus diesem Qualifizierungsprozess für den Arbeitsmarkt in Ettlingen gehalten werden sollen, werden auch für sie „reguläre“ Wohnraumpotenziale zur Verfügung stehen müssen.

Mit der Zunahme der Asylsuchenden steigt in den Kommunen die Notwendigkeit, sowohl für die Erstunterbringung in Gemeinschaftsunterkünften, als auch für die Anschlussunterbringung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dadurch konkurrieren insbesondere sozial schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen um günstigen und bezahlbaren Wohnraum. Mit der Verknappung des Wohnungsangebotes insgesamt wird der Preisdruck für Wohnraum voraussichtlich nicht nachlassen. Durch ein zusätzliches Wohnungsangebot, das mehr Wohnraum sowohl insgesamt als auch im niedrigeren Preissegment anbieten kann, kann dieser Konkurrenz ein Stück weit entgegen gewirkt werden.

### 1.4 Aufgabenstellung, Methodik

Aus den Entwicklungen und Zielsetzungen der letzten Jahre, die im Kapitel 2 dargestellt sind, lässt sich die Aufgabenstellung für die Untersuchung gut ableiten:

- Wo liegen in Ettlingen die Flächen, die dem Grunde nach zur Wohnbebauung geeignet sind?
- Welche Voraussetzungen und Eigenschaften (Planungsrecht, Eigentum, Qualität, Quantität) liegen den Flächen zu Grunde?
- Wie können die Flächen in ihrer Eignung sortiert und priorisiert werden?

Ausgangspunkt dabei ist die Zielsetzung, in Ettlingen möglichst längerfristig eine konstante Einwohnerzahl zu halten. Selbst der Vollzug des mittleren Prognoseszenarios (vgl. WiE2035, optimistische Außenzuzüge) mit zwei neuen Baugebieten in der Kernstadt und je einem neuen Baugebiet in den Stadtteilen führt dazu, dass Ettlingen von 2015 bis 2035 knapp 800 Einwohner verlieren würde (siehe Grafik 6). Grund dafür ist die negative „natürliche Einwohnerbilanz“ in Verbindung mit „Wanderungspotentialen“, die wegen des mangelnden Wohnraumb Angebotes in Ettlingen dieses Defizit nicht ausgleichen können.

**Um dem Einwohnerverlust entgegenzuwirken ist es zielführend, möglichst viele zusätzliche und teilweise noch „schlummernde Wohnbauflächenreserven“ in Ettlingen zu ermitteln und zu aktivieren. Dafür dient diese Untersuchung mit der Bezeichnung „Wohnbauflächenatlas Ettlingen“.**

Wohnbauflächenatlas deshalb, weil die Untersuchung nicht nur die Flächenpotentiale für Wohnungsbau im Eigentum der Stadt darstellt, sondern diese auch bewertet und letztlich mit einer Entwicklungspriorität versieht. Sie führt diese Potentiale mit den im „mittleren Szenario“ (optimistische Außenzüge) von WiE2035 priorisierten Neubaugebieten und möglichen Konversionen, die ganz besonders der Zielsetzung der Innenentwicklung folgen, zusammen. Methodisch werden alle Standorte in fünf Gebietstypen unterschieden (u. a. Neubaugebiete, Konversionen, kurzfristig und mittelfristig aktivierbare Baulücken) (siehe Kapitel 3.). Diese Untersuchung zielt besonders darauf, das Potenzial von Konversionen, kurzfristig aktivierbarer besonderer städtischer Baulücken und von mittelfristig umnutzbaren besonderen Flächen zu erheben. Die Standorte werden dann in getrennten Übersichten (Gesamtkonzept Kernstadt, Stadtteile) dargestellt (siehe Kapitel 4.). Zur genauen Darstellung und Beurteilung aller Standorte wird für jeden Standort ein Steckbrief erstellt (siehe separate Broschüre, nur zur internen Verwendung). Weil zumindest die Steckbriefe der Standorte mit größerem Potenzial eine Bewertung enthalten, ist den Steckbriefen ein Kapitel mit Standortkriterien vorgeschaltet. Diese Kriterien erleichtern durch eine Quantifizierung die Bewertung und Einschätzung der Standorte. Als Resumé sind am Ende des Wohnbauflächenatlas eine Gesamteinschätzung der Standorte sowie ein Vorschlag für die weitere Vorgehensweise (siehe separate Broschüre, nur zur internen Verwendung) zusammengefasst.

Alle aufgezeigten Flächen haben gemeinsam, dass sie in diesem Werk zunächst als grundsätzlich entwickelbar abgebildet sind. Die Entwicklungszeit und die zeitliche Priorisierung sind durch Gemeinderatsbeschluss untermauert. Für Flächen, für die die Schaffung von Planungsrecht erforderlich ist, gilt der Vorbehalt des erforderlichen Verfahrens.

Auf Vorschlag der Verwaltung wurden die Flächenpotentiale zusammengetragen, mit dem Gemeinderat über dessen Eignung diskutiert und dann in einer Gesamtschau durch Beschluss festgelegt, welche Flächen entwickelt werden sollen und welche nicht.

In einer „zweiten Lesung“ wurden die verbliebenen Flächen zeitlich zugeordnet und somit eine Priorisierung der Flächenentwicklung festgelegt. Die Priorisierung berücksichtigt dabei die räumliche Verteilung der Flächen zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen, das Angebot der noch vorhandene Potentiale (insbes. privater Baulücken) und deckt in der Mischung das Spektrum unterschiedlicher Wohnwünsche wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie städtischer (Geschoss-) Wohnungen ab. Quantitativ besteht – gemäß WiE2035 – das Ziel, die Zahl der Ettlinger Wohnbevölkerung möglichst konstant in einem Korridor zwischen 38.500 und 39.500 Einwohnern zu halten, um so zum einen die gewachsenen Versorgungsstrukturen (Einzelhandel, Nahversorgung, Ämter, ÖPNV, etc.) zu sichern und zum anderen mit den vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) im Wesentlichen auszukommen.

## 2. Entwicklungen, Zielsetzungen

### 2.1 Historische Entwicklung Wohnbauflächen, Wohnungen, Einwohner

Zur Einschätzung der aktuellen Situation erfolgt ein kurzer Rückblick auf Entwicklungen und die Eckdaten der letzten 50 Jahre. Einige Grafiken zeigen die Relationen zwischen den verschiedenen Kenngrößen Wohnbauflächen, Wohnungen und Einwohner. Auch wenn die Basisdaten aus Gründen der historischen Datenerfassung teilweise nicht exakt übereinstimmen, lassen sich grundlegende Gesetzmäßigkeiten gut erkennen.

Eine exakte Verknüpfung des „Wohnbauflächenatlas Ettlingen“ mit den aktuellen Daten erfolgt jedoch ab 2012 durch die Zusammenführung mit dem neuen WiE2035, welches aus der Überarbeitung und Aktualisierung von WiE2030 entstand.

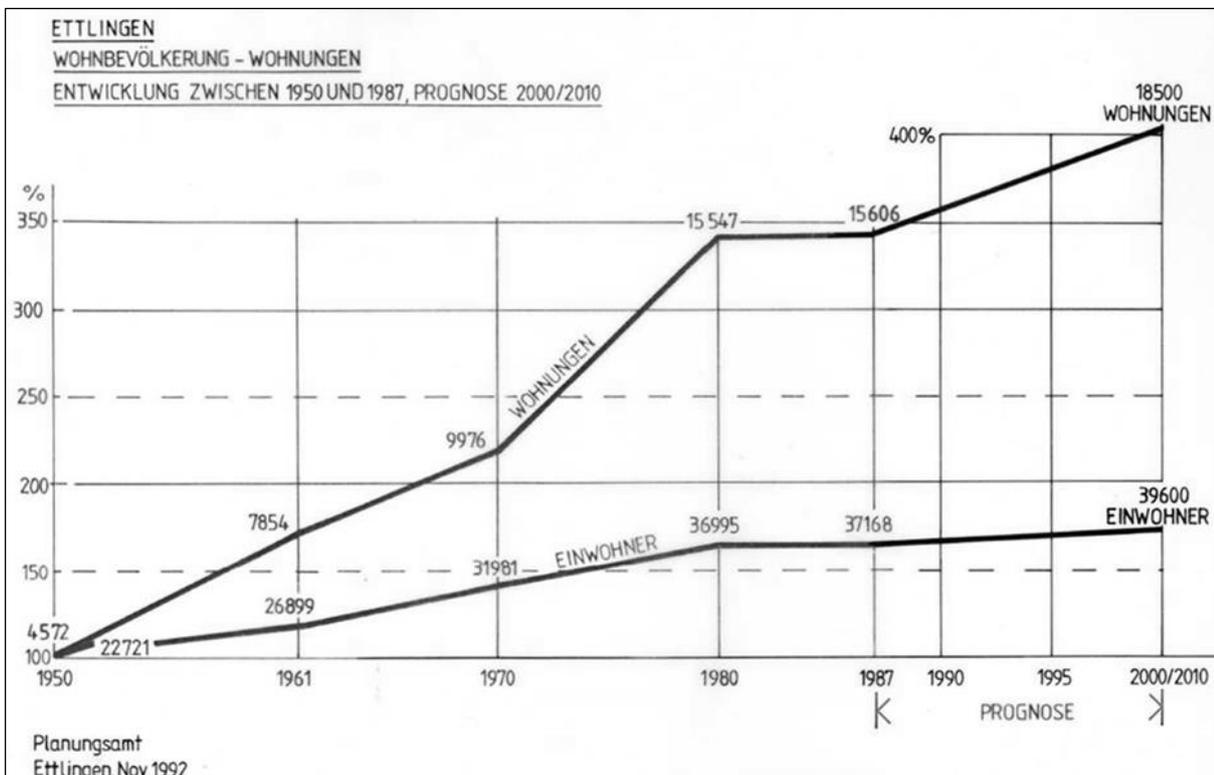
#### 2.1.1 Entwicklung 1950 – 1987/90

Grafik 1 zeigt, dass in Ettlingen von 1950 bis ca. 1987 die Anzahl der Wohnungen von 4572 auf 15606 erhöht wurden, also um das 3,42-fache.

Gleichzeitig wuchs die Einwohnerzahl von 22721 auf 37168, also (nur) um das 1,63-fache.

Der Grund dafür, dass der enorme Zuwachs um 242 % Wohnungen zu einem Zuwachs um nur 63 % Einwohner führte, liegt hauptsächlich an Parametern, die auf den steigenden Wohlstand, steigende individuelle Ansprüche und sich verändernde Familienstrukturen und damit andere Nutzungs- und Bauformen zurückzuführen sind.

Grafik 1



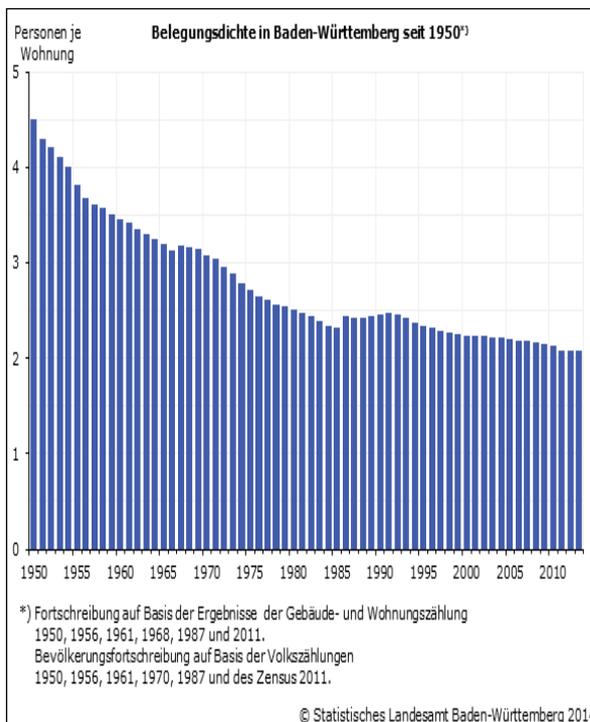
Die anschließenden Grafiken 2 und 3 zeigen, dass sich die Belegungsziffer einer Wohnung von 1950 bis 2012 in Baden-Württemberg von 4,5 auf 2,2 reduzierte. Die von einer Person

beanspruchte Fläche wuchs auf 46,2 m<sup>2</sup>. Beide Parameter quantifizieren die Veränderungen des Anspruchs und der Familienstrukturen.

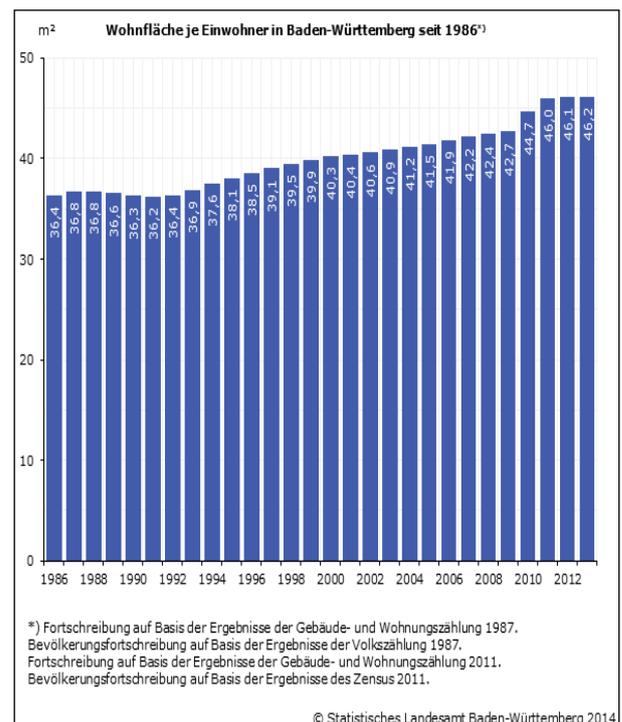
Die Prognosen aus dem Jahr 1992 zeigten bereits, dass – wenn auch deutlich verlangsamt – der spezifische Flächenanspruch nach 2010 noch immer wachsen wird, bei nach wie vor kleiner werdenden Wohnungsbelegungsdichten.

**Diese Entwicklungen hatten und haben zur Folge, dass – bei fiktiver Unterstellung einer ausgeglichenen Zu- und Abwanderungsbilanz und einer ausgeglichenen Geburten-/Sterberate – zur Erhaltung einer konstanten Einwohnerzahl zusätzliche Wohnungen geschaffen werden mussten und müssen.**

Grafik 2



Grafik 3



### 2.1.2 Entwicklung 1995 bis 2012

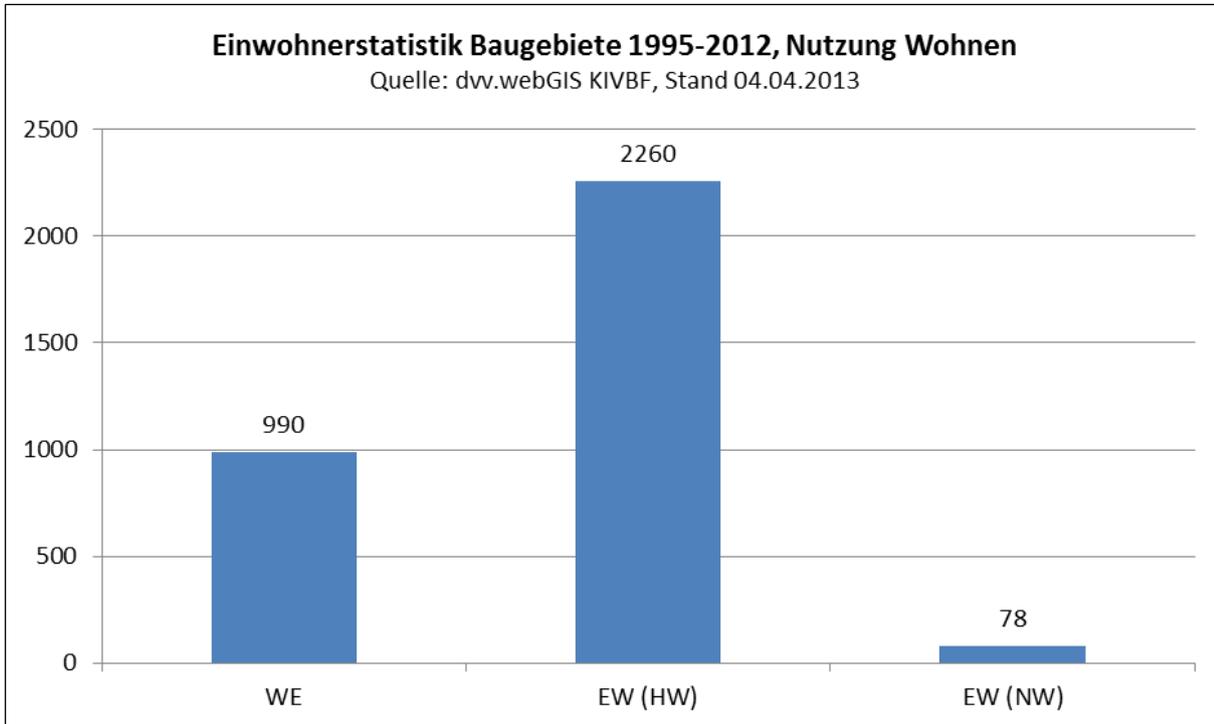
**Im Rahmen der einleitend angesprochenen entwicklungspolitischen Trendwende zur Innenentwicklung hat man um 1995 in Ettlingen die Zielsetzung erneuert, die Einwohnerzahl möglichst langfristig um 38500 – 39000 Einwohner (Hauptwohnsitzer) zu halten. Deutliche Einwohnerzugewinne wurden als mögliches Ziel genauso verworfen wie erhebliche Einwohnerverluste. Entsprechend wurde die praktische Wohnungsbaupolitik ausgerichtet.**

Am 31.12.1995 hatte Ettlingen nach den Daten des Statistischen Landesamtes 38546 Einwohner (= Wohnbevölkerung, Hauptwohnsitz).

Ab diesem Zeitpunkt wurden bis Ende 2012 ca. 30 verschiedene größere Wohnungsbauprojekte entwickelt und realisiert. (Kleinere Einzelprojekte sind hierbei nicht erfasst).

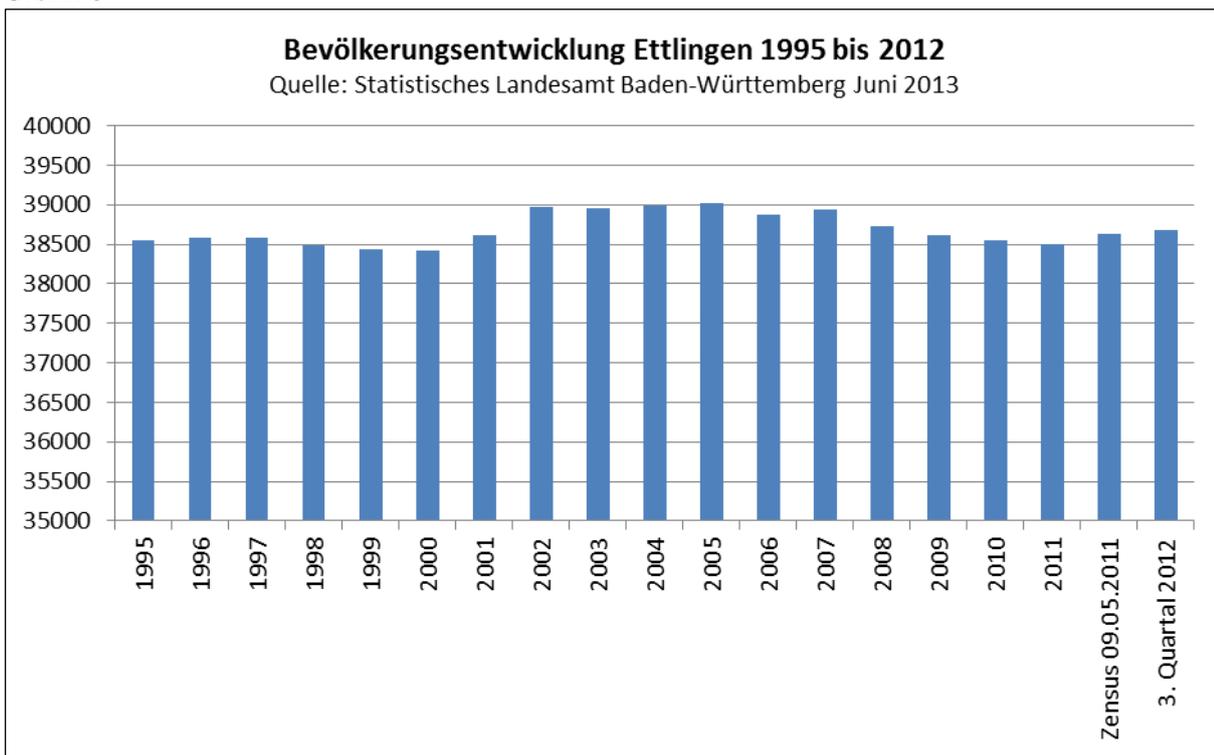
Grafik 4 „Baugebiete 1995 – 2012“ zeigt, dass im Zuge dieser Entwicklung 990 Wohneinheiten geschaffen wurden, in denen heute 2338 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) leben.

Grafik 4



Dieser Zubau von Wohnungen hat, zusammen mit dem Wanderungssaldo und dem natürlichen Einwohnersaldo (Geburten, Todesfälle) dazu geführt, dass die Einwohnerzahl im vergleichbaren Zeitraum relativ konstant gehalten wurde, was der anschließenden Grafik 5 „Bevölkerungsentwicklung Ettlingen 1995 – 2012“ entnommen werden kann.

Grafik 5



Exakt hatte Ettlingen am 31.12.2012 38452 Einwohner (Hauptwohnsitz). Rückblickend auf die Zielsetzung im Jahr 1995 ist dies nahezu eine Punktlandung in quantitativer Hinsicht. Dies ist insofern eine positive Feststellung, weil darauf aufbauende Infrastrukturplanungen, Strukturkonzepte und Investitionen in verschiedenen Sachgebieten und Zuständigkeiten im Nachhinein dadurch bestätigt sind. Die veröffentlichten Zensusdaten für 2011 wurden ergänzend in Grafik 5 eingearbeitet. Gegenüber dem (bisher offiziellen) Wert des statistischen Landesamtes B.-W. liegt die Zensus-Einwohnerzahl für 2011 bei 38639, also um 150 höher. Letztlich ist diese Korrektur für diese Untersuchung unerheblich, da alle strukturellen Aussagen ihre Richtigkeit behalten.

### 2.1.3 Zielsetzung

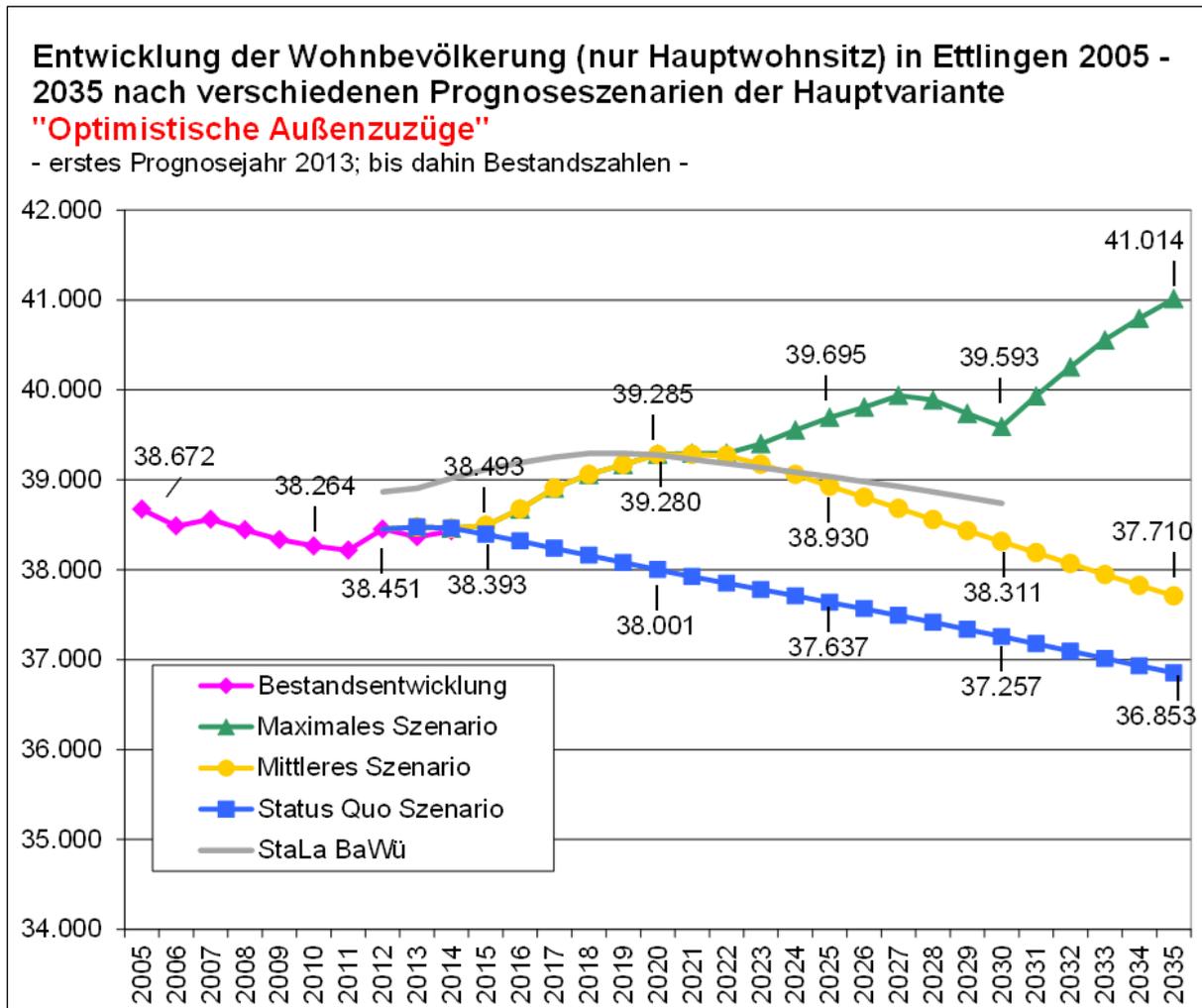
**Nach wie vor besteht die Zielsetzung, die aufgrund der privilegierten Lage Ettlings in der Region, im Land Baden-Württemberg, in Deutschland und in Europa sehr realistisch ist, die Ettlinger Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitz) möglichst längerfristig bei ca. 39000 Einwohnern zu halten. Dies ermöglicht die Erhaltung und Weiterentwicklung einer vitalen Stadt mit einer guten Infrastrukturausstattung, die längerfristig mit einer verlässlichen Auslastung rechnen kann.**

Die bisherigen Entwicklungen zeigen, dass zur Erreichung, Erhaltung oder auch Verfehlung dieser Einwohnerzahl verschiedene Bausteine beitragen können. Während die „natürliche“, demographische Einwohnerentwicklung („Alterung“ der Gesellschaft) durch städtische Maßnahmen nicht verändert werden können, wirken sich neue Wohngebiete durchaus auf die Alterszusammensetzung einer Kommune aus, weil sie eine demografisch andere Klientel mit einem anderen Wanderungsverhalten ansprechen. Weil die Daten des statistischen Landesamtes B.-W. durch ein Hochrechnen der historischen Entwicklungen für die Ermittlung der Bevölkerungsprognosen die spezifischen kommunalen Einflüsse nicht aufzeigen kann, hat Ettlingen mit WiE2035 genau diese Möglichkeiten szenarisch dargestellt.

WiE2035 zeigt die Einwohnerentwicklung und die Veränderung der Altersstrukturen bis 2035 anhand aktualisierter Daten und Szenarien detailliert auf. Das Dokument ist über die Internetseite des Planungsamtes [www.ettlingen.de/69018](http://www.ettlingen.de/69018) bereitgestellt.

In WiE2035 wird – eingebunden in aktuelle übergeordnete Bevölkerungsprognosen – aufgezeigt, wie Ettlingen sich voraussichtlich entwickeln wird, wenn bestimmte Szenarien von der Stadt umgesetzt werden würden.

Grafik 6



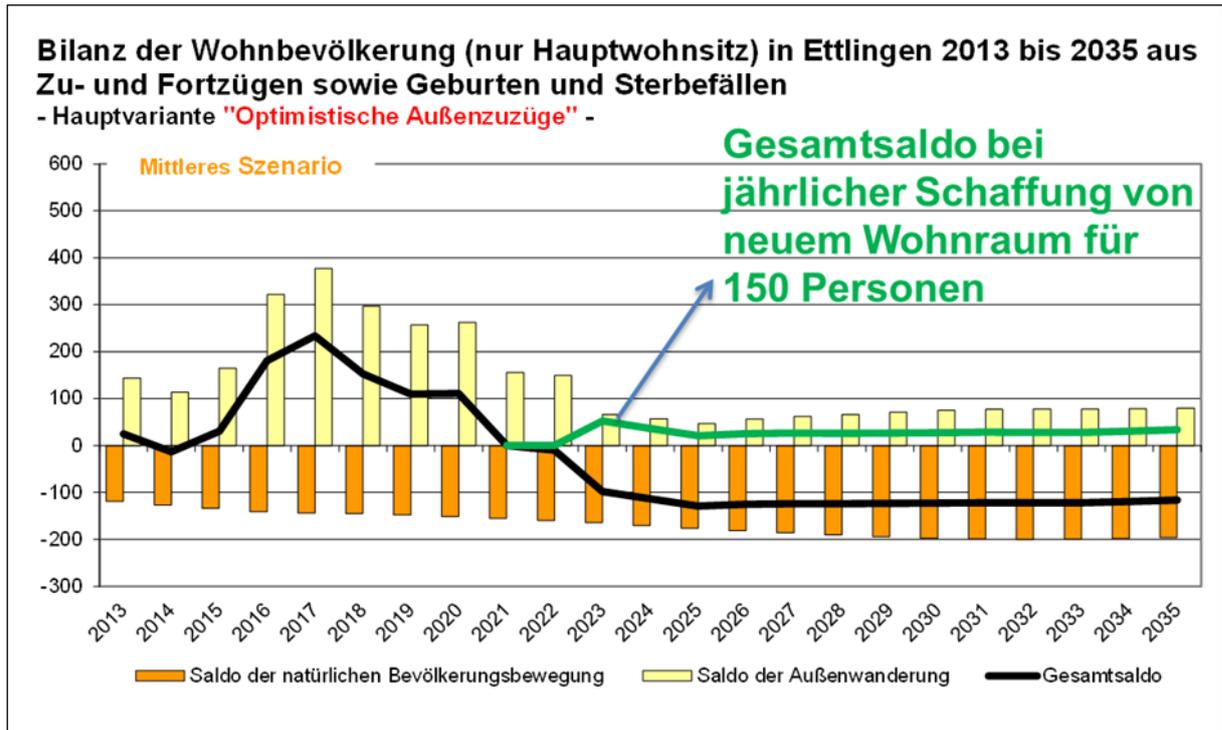
WiE2035 zeigt mit Grafik 6 anhand von drei bekannten Szenarien (Status Quo Szenario, mittleres Szenario, maximales Szenario), dass eine Verwirklichung des bislang angestrebten mittleren Szenarios in ungefähr 10 Jahren zu knapp 38500 Einwohnern führt. Da bei diesem Szenario ab 2025 keine neuen Wohnbauflächen entwickelt werden, verliert Ettlingen in der Folge bis 2035 nahezu 800 Einwohner. Um dem entgegenzusteuern müssten ab 2020/25 weitere FNP-Gebiete aus dem maximalen Szenario verwirklicht werden.

**Um also die Zielsetzung einer möglichst konstanten Einwohnerzahl in Ettlingen mit einem möglichst geringen Flächenneuverbrauch zu erreichen, ist es erforderlich das mittlere Szenario, welches mit zwei Flächennutzungsplan-Baugebieten in der Kernstadt und je einem Baugebiet in den Stadtteilen arbeitet, durch die Aktivierung zusätzlicher Wohnbauflächenpotentiale durch Innenentwicklung zu stützen.**

Auch aus diesem Grund werden in dieser Untersuchung die verschiedenen Entwicklungspotentiale für Wohnbauflächen in Ettlingen untersucht und in unterschiedlichen Prioritäten zur Aktivierung für Wohnungsbaumaßnahmen vorgeschlagen. Dass dabei neben kurzfristig aktivierbaren Standorten den mittel- und sogar längerfristigen Projekten eine hohe Bedeutung zukommt, zeigt die gelbe Einwohnerkurve in Grafik 6. Zusätzliche Einwohner ab 2020 würden die Einwohnerzahl dann weniger steil abfallen lassen und am Ende des Prognosezeitraums wäre der Einwohnerverlust entsprechend geringer.

Zur Konstanzhaltung der Wohnbevölkerung ist nach WiE2035 durchschnittlich ein jährliches Wohnbauflächenpotential für rund 150 Einwohnern erforderlich.

Grafik 7



#### Fazit und Empfehlung aus WiE 2035

Eine Konstanzhaltung der Bevölkerungszahl ist nur möglich, solange jährlich neuer Wohnraum geschaffen wird.

Bei nachlassender Neubautätigkeit (in der Prognose ab dem Jahr 2021) ist ein Rückgang der Nettozuwanderung und damit auch der Bevölkerungszahl zu verzeichnen.

Höherer Neubau (=höhere Zuwanderung) kann dem Bevölkerungsrückgang (speziell im mittleren und jüngeren Alterssegment) entgegenwirken.

### 3. Gebietstypen

Die untersuchten und dargestellten Standorte unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht sehr deutlich. Die Unterschiede in planungsrechtlicher, eigentumsrechtlicher, struktureller, größenmäßiger Hinsicht wirken sich auf Methode, Aufwand, Zeit, Kosten der Aktivierung des Standorts aus.

Deshalb werden zur Strukturierung alle Standorte in fünf Gebietstypen unterteilt. Diese Unterteilung wird in allen Übersichtsplänen und Steckbriefen angewendet.

|   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
|    | <i>Neue Gebiete/FNP<sup>1</sup></i>   | sind Standorte, die im FNP 2010 als mögliche Wohnbauflächen gewidmet sind (Eigentümer Stadt und Private) oder als geplante Wohnbaufläche in die Fortschreibung des FNP aufgenommen werden müssten.  |
|    | <i>Konversionen</i>                   | sind Standorte, deren Entwicklung zur Wohnbaufläche eine Umnutzung bisher anderer Nutzungen erfordert. Konversionen gehen grundsätzlich einher mit einem Stadtumbau, der neben direkten Verbesserungen am Standort zusätzlich eine Verbesserung der Gesamtstruktur bewirkt. Kleinere Konversionen umfassen wenige Gebäude/Grundstücke. Große Konversionen können ganze Quartiere betreffen. Konversionen sind normalerweise Innenentwicklungen (Eigentümer Stadt und Private).                                |
|  | <i>Baulücken</i>                      | sind Standorte im Siedlungskörper, somit im Innenbereich. In dieser Untersuchung sind die im Baulückenkataster erfassten derzeit 177 Wohnbaugrundstücke nachrichtlich als Information dargestellt. Sie stellen ein beachtliches, leider jedoch hauptsächlich aus Eigentumsgründen größtenteils kurzfristig nicht aktivierbares Wohnbauflächenpotential dar. Diese Baulücken werden in der Untersuchung deshalb zwar nachrichtlich aufgeführt, aber inhaltlich nicht weiter thematisiert (Eigentümer Private). |
|  | <i>Besondere städtische Baulücken</i> | sind eine Auswahl städtischer Grundstücke aus dem Baulückenkataster, die sich für eine Aktivierung kurzfristig anbieten (Eigentümer Stadt).   |
|  | <i>Besondere Flächen</i>              | sind nicht bebaute Grundstücke mit einer anderen Nutzung, durch deren Umnutzung eine mittelfristige Aktivierung als Wohnbauflächen möglich ist (Eigentümer i.d.R. hauptsächlich Stadt).   |

<sup>1</sup> Aufgenommen wurden entsprechend WiE2035 2 FNP-Gebiete der Kernstadt, sowie 5 FNP-Gebiete in den Stadtteilen. Dabei wurden die 3 Teilflächen in Schöllbronn als 1 FNP-Gebiet gewertet, weil deren Gesamtgröße den anderen FNP-Gebieten entspricht. Bei dem dritten FNP-Gebiet in der Kernstadt handelt es sich um die Flächenentwicklung am Vogelsangweg, die eine Neuausweisung auf FNP-Ebene erfordert (Fortschreibung FNP2030)

#### 4. Übersicht Standorte

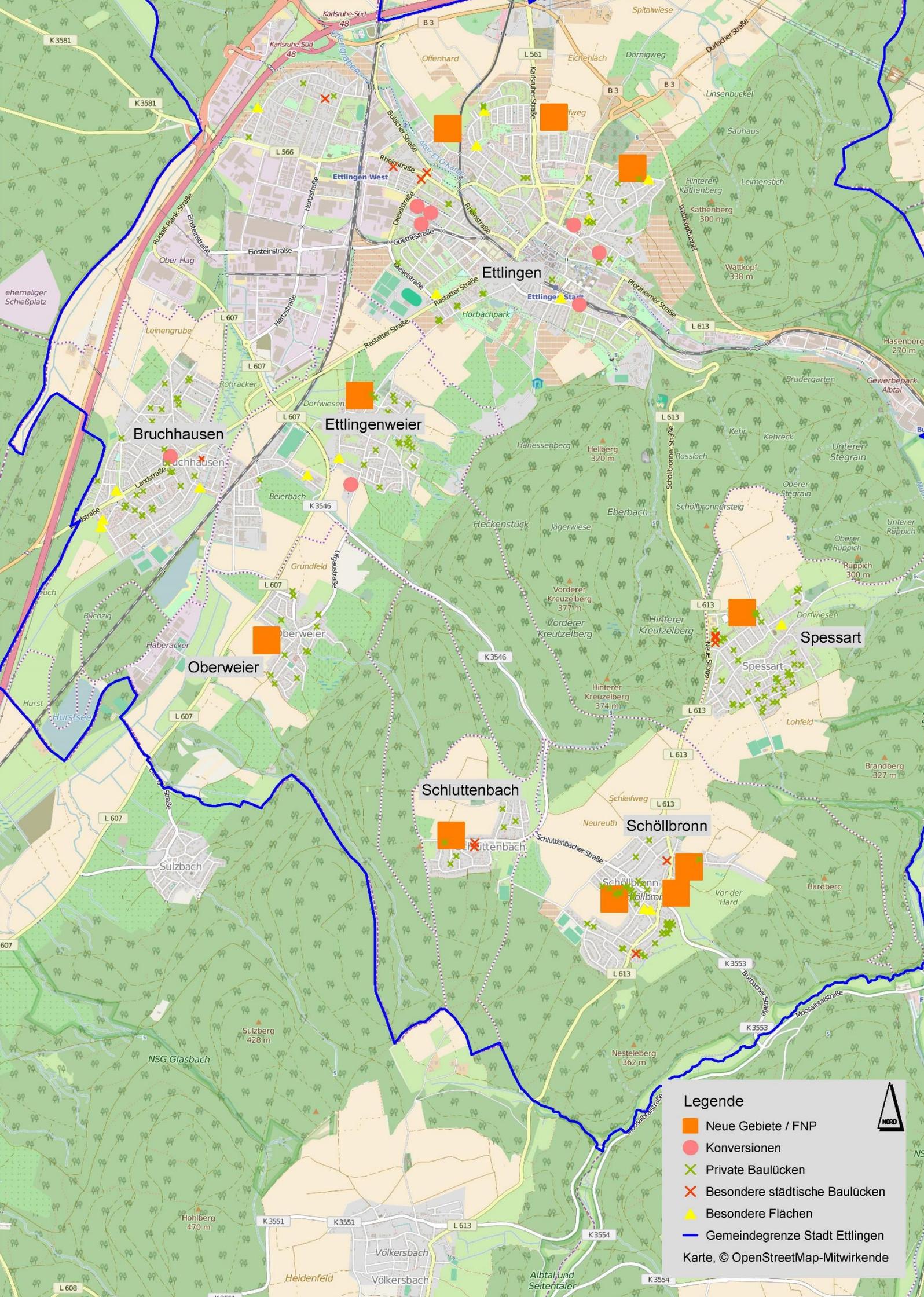
Um zunächst einen möglichst guten Überblick über alle Standorte in relevanten Teilgebieten Ettlinsens zu ermöglichen, werden alle Standorte in acht Übersichten dargestellt:

- Übersicht Ettlingen (gesamt)
- Übersicht Kernstadt
- Übersicht jeweilige Stadtteile

Diese Darstellung hat den Sinn, die Verteilung der unterschiedlichen Standorte in der Gesamtstadt und den Stadtteilen auf einen Blick zu sehen und auch zu erkennen, wo welche Standorte dominieren.

Der Aufbau ist so gestaltet, dass neben dem Übersichtsplan eines Teilgebiets (zum Beispiel Kernstadt) die Summe des jeweiligen gesamten Wohnbauflächenpotenzials dargestellt ist.

Die dazugehörigen Grafiken geben als Summe an, wie viel Potenzialfläche (ha) in den verschiedenen Gebietstypen vorhanden ist und wie viele Wohneinheiten (WE) oder Einwohner (EW) dort Platz finden können.



**Legende**

- Neue Gebiete / FNP
- Konversionen
- X Private Baulücken
- X Besondere städtische Baulücken
- ▲ Besondere Flächen
- Gemeindegrenze Stadt Eettingen

Karte, © OpenStreetMap-Mitwirkende



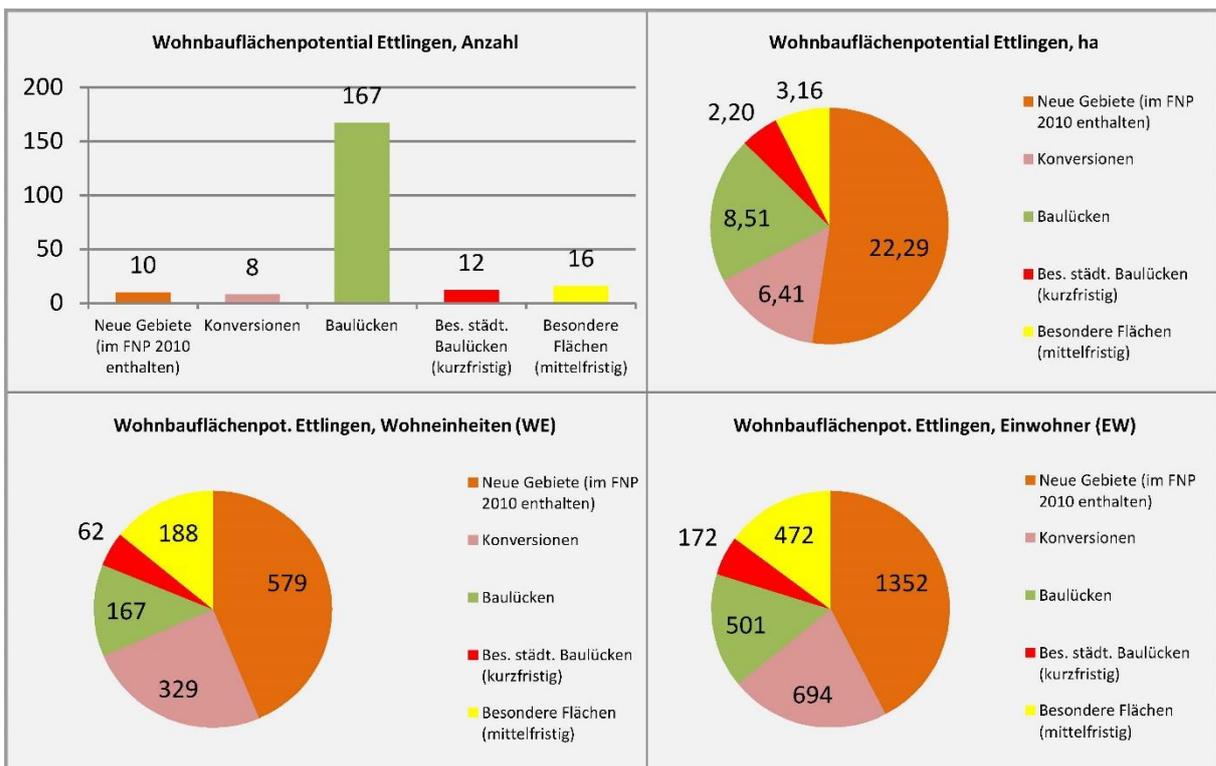
## 4.1 Ettlingen (gesamt)

| Ettlingen Gesamt                     |        |       |      |      |
|--------------------------------------|--------|-------|------|------|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha    | WE   | EW   |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 10     | 22,29 | 579  | 1352 |
| Konversionen                         | 8      | 6,41  | 329  | 694  |
| Baulücken                            | 167    | 8,51  | 167  | 501  |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 12     | 2,20  | 62   | 172  |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 16     | 3,16  | 188  | 472  |
| Summen                               | 213    | 42,57 | 1325 | 3191 |

Ein Blick auf die Gesamtstadt zeigt, dass die Kategorie „Neue Gebiete“ mit gut 22 ha etwa die Hälfte des Wohnbauflächenpotenzials darstellt. Das zusätzliche Potenzial an Wohnbauflächen beträgt ca. 20 ha. Insgesamt besteht Potenzial für ca. 3190 Einwohner.

Interessant ist, dass die Neubaugebiete Potenzial für ca. 1350 Einwohner haben und die zusätzlichen Standorte auf einer sogar kleineren Fläche für ca. 1840 Einwohner. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Potenzial für Konversionen und Innenentwicklungen überwiegend in der Kernstadt vorhanden ist und dort regelmäßig eine dichtere Bebauung mit mehr Wohneinheiten pro Fläche ermöglicht.

Die acht untersuchten Konversionen erbringen auf ca. 9 ha ein Potenzial für ca. 690 Einwohner. Besondere städtische Baulücken haben Potenzial für ca. 170 Einwohner und besondere Flächen sind für ca. 470 Einwohner aktivierbar.



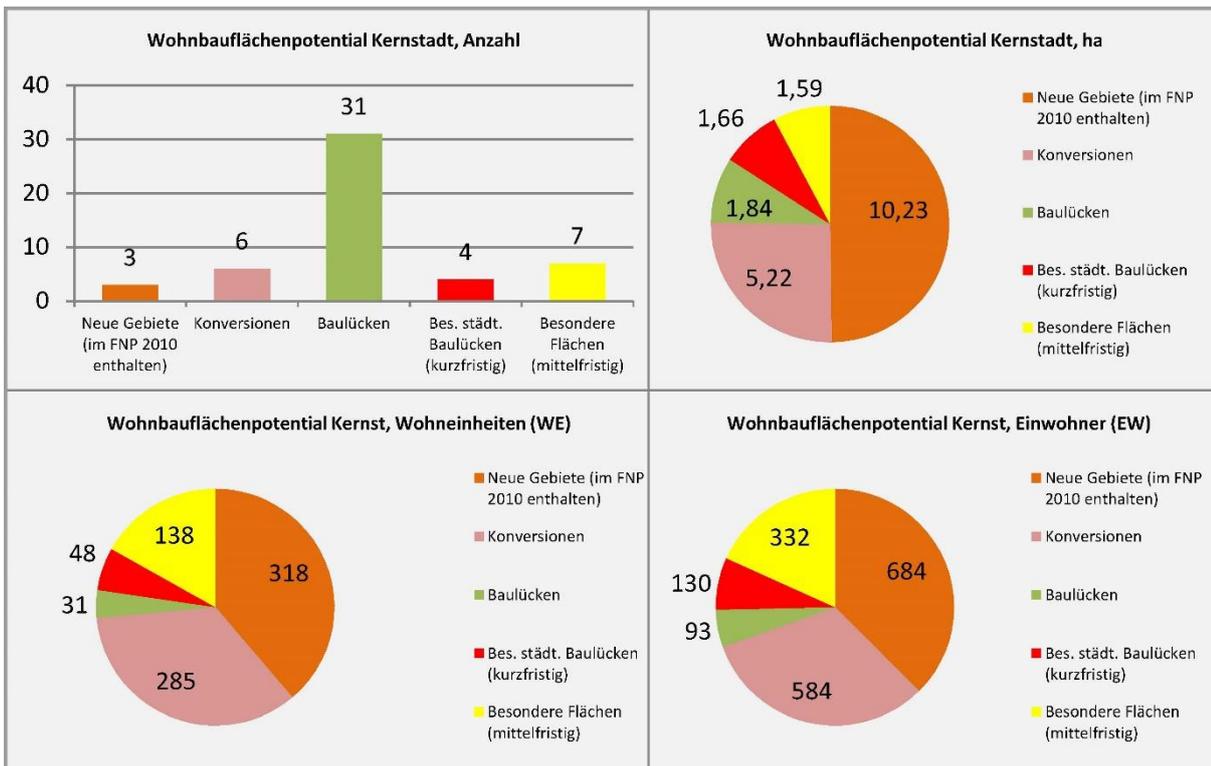
## 4.2 Kernstadt

| Ettlingen Kernstadt                  |        |       |     |      |
|--------------------------------------|--------|-------|-----|------|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha    | WE  | EW   |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 3      | 10,23 | 318 | 684  |
| Konversionen                         | 6      | 5,22  | 285 | 584  |
| Baulücken                            | 31     | 1,84  | 31  | 93   |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 4      | 1,66  | 48  | 130  |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 7      | 1,59  | 138 | 332  |
| Summen                               | 51     | 20,54 | 820 | 1823 |

Die Tabelle zeigt, dass in der Kernstadt insgesamt Potenzial für ca. 1820 Einwohner besteht.

Der Übersichtsplan verdeutlicht, dass dort in guter Lage, neben den drei neuen Gebieten mit Potenzial für ca. 680 Einwohner, sechs Konversionen und einige mittelfristig aktivierbare besondere Flächen Potenzial für ca. 920 Einwohner beinhalten.

Mehrere dieser Standorte lassen sich relativ zügig aktivieren. Einige Konversionen sind jedoch besonders von externen Entwicklungen abhängig und werden deshalb als langfristiges Potenzial mit aktuell geringer Priorität gesehen. Eine Aktivierung kann erst erfolgen, wenn geeignete Entwicklungen und Randbedingungen dies ermöglichen.



## 4.3 Bruchhausen

| Bruchhausen                          |        |      |    |     |
|--------------------------------------|--------|------|----|-----|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha   | WE | EW  |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 0      |      |    |     |
| Konversionen                         | 1      | 0,42 | 20 | 50  |
| Baulücken                            | 27     | 1,37 | 27 | 81  |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 1      | 0,16 | 5  | 15  |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 4      | 0,52 | 22 | 67  |
| Summen                               | 33     | 2,47 | 74 | 213 |

Der Übersichtsplan zeigt, dass in Bruchhausen insgesamt Potenzial für ca. 210 Einwohner besteht.

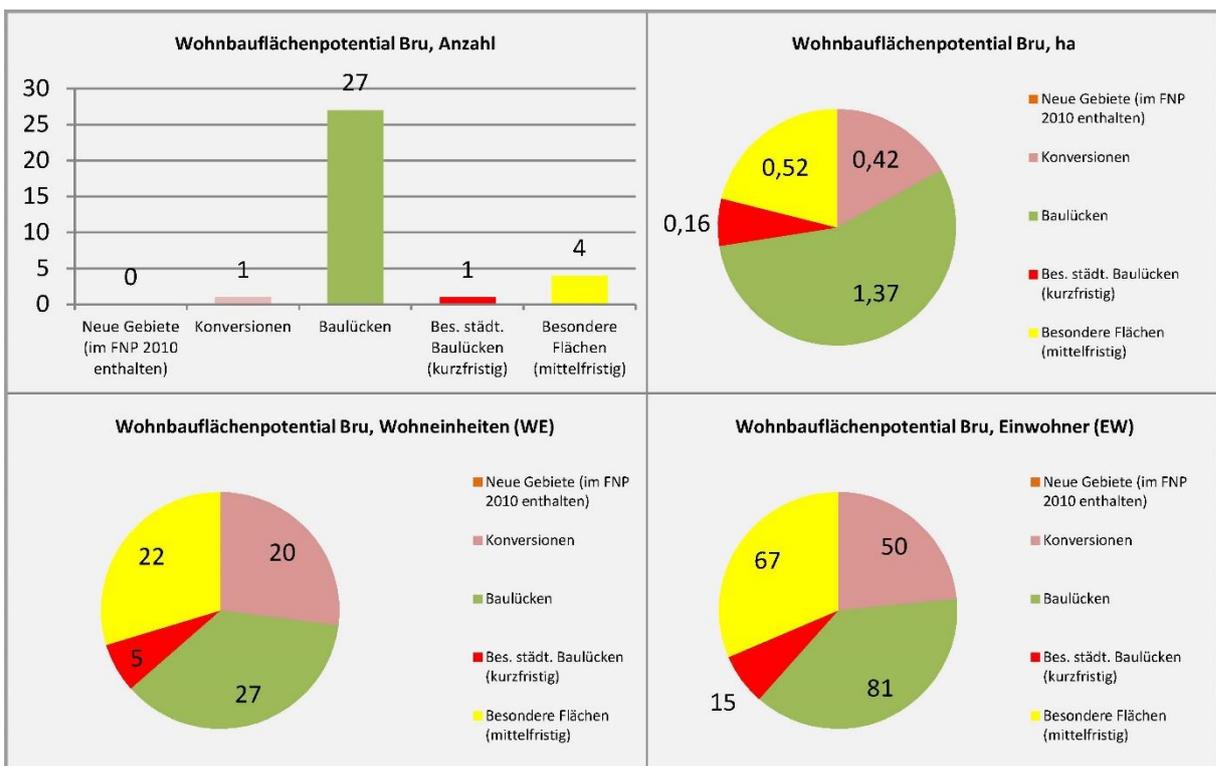
Bruchhausen ist der einzige Stadtteil, der keine Flächenreserven im FNP 2010 besitzt.

15 Wohneinheiten für ca. 45 Einwohner lassen sich durch die planerische Umwandlung einer Grünfläche, die ursprünglich für eine Leitungstrasse reserviert war, aktivieren. Gemäß Ortschaftsratsbeschluss soll diese Fläche für seniorengerechtes Wohnen genutzt werden.

Daneben liefert eine Konversion in zentraler Lage Potenzial für weitere 50 Einwohner.

Die Entwicklung der besonderen städtischen Baulücke „Im Sang“ mit Potenzial für etwa 15 Einwohner ist weitgehend abgeschlossen.

Nicht gering ist hier auch das „private Reservepotenzial“ mit 27 Baulücken, immerhin wäre darin Raum für mindestens 27 Familien, weshalb ein Appell zugunsten einer Entwicklung der Flächen gegenüber den Eigentümern durchaus angemessen ist.



## 4.4 Ettlingenweier

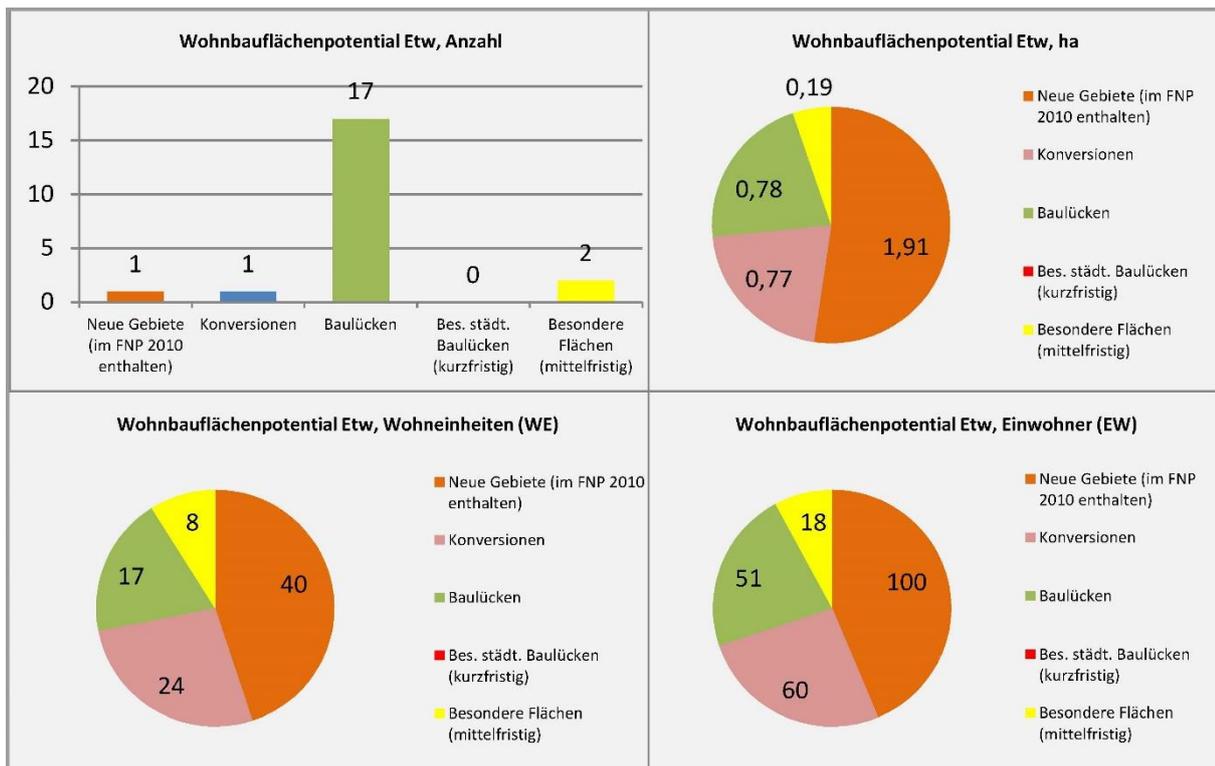
| Ettlingenweier                       |        |      |    |     |
|--------------------------------------|--------|------|----|-----|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha   | WE | EW  |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 1      | 1,91 | 40 | 100 |
| Konversionen                         | 1      | 0,77 | 24 | 60  |
| Baulücken                            | 17     | 0,78 | 17 | 51  |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 0      |      |    |     |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 2      | 0,19 | 8  | 18  |
| Summen                               | 21     | 3,65 | 89 | 229 |

Der Übersichtsplan zeigt, dass in Ettlingenweier insgesamt Potenzial für ca. 230 Einwohner besteht.

Zwei besondere Flächen bieten ein Innenentwicklungspotenzial für ca. 20 Einwohner.

Der Übersichtsplan zeigt eine Konzentration privater Baulücken besonders im Bereich des jüngsten Gebiets „Im Weilig“. Die insgesamt 17 privaten Baulücken werden seit Jahren vorgehalten. (Traditionell sollen damit oft spätere Generationen bedacht werden).

Weil sich die Entwicklung des im FNP 2010 beinhalteten neuen Gebiets wegen der problematischen Lärmsituation (Bahn, alte B3) als schwierig erweisen dürfte, kommt der Aktivierung der besonderen Flächen eine erhöhte Bedeutung zu.

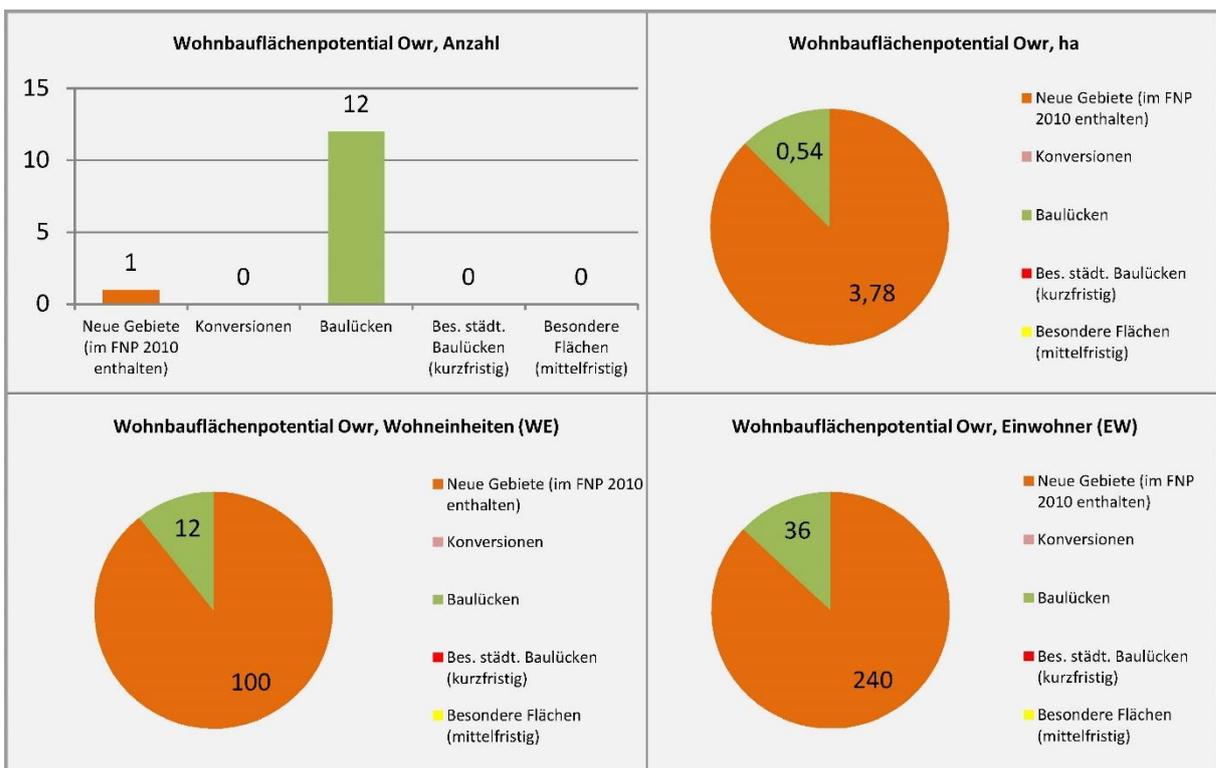


## 4.5 Oberweier

| Oberweier                            |        |      |     |     |
|--------------------------------------|--------|------|-----|-----|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha   | WE  | EW  |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 1      | 3,78 | 100 | 240 |
| Konversionen                         | 0      |      |     |     |
| Baulücken                            | 12     | 0,54 | 12  | 36  |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 0      |      |     |     |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 0      |      |     |     |
| Summen                               | 13     | 4,32 | 112 | 276 |

Derzeit wird das neue Gebiet „Gässeläcker“ mit Hilfe eines Entwicklungsträgers aktiviert. Das Gebiet für etwa 150 Einwohner stellt die zahlenmäßig wichtigste Entwicklung in Oberweier dar. Die Aufsiedlung des Gebietes ist für 2017 vorgesehen.

Zu erwähnen ist hier auch das „private Reservepotenzial“ mit 12 Baulücken, immerhin wäre darin Raum für mindestens 12 Familien, weshalb ein Appell zugunsten einer Entwicklung der Flächen gegenüber dem Eigentümer durchaus angemessen sind.

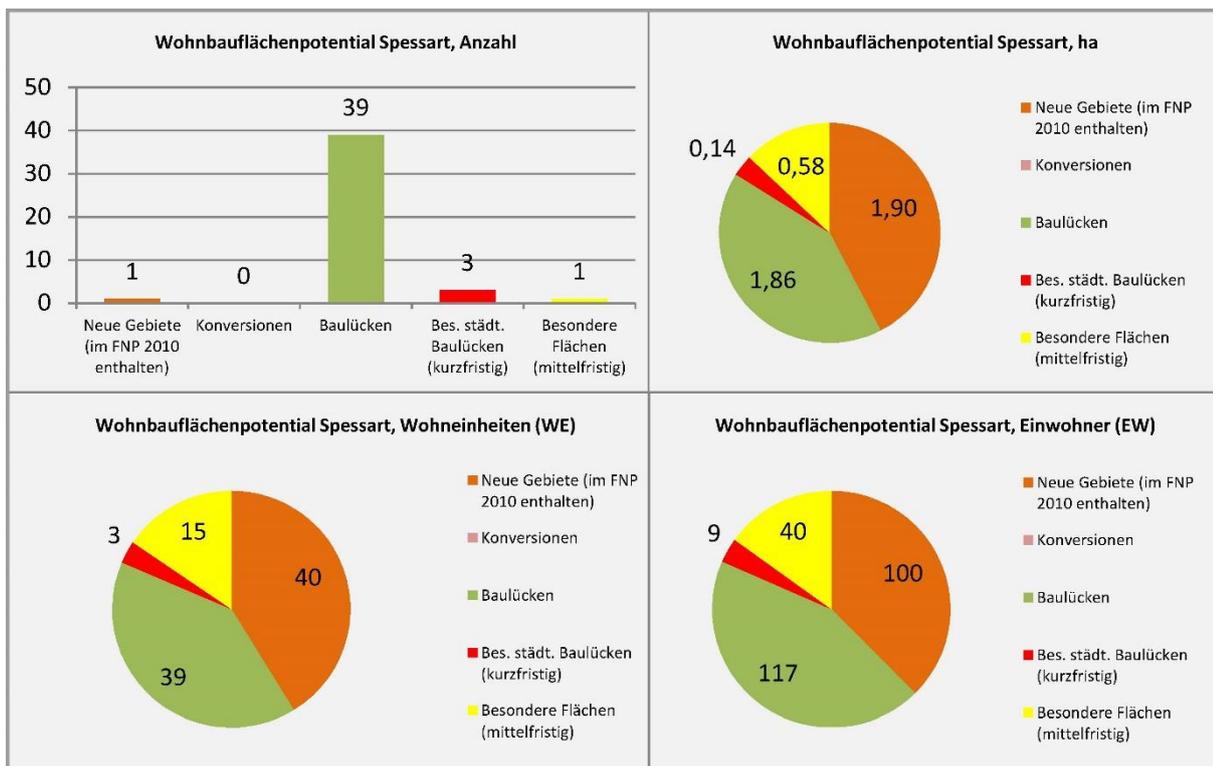


## 4.6 Spessart

| Spessart                             |        |      |    |     |
|--------------------------------------|--------|------|----|-----|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha   | WE | EW  |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 1      | 1,90 | 40 | 100 |
| Konversionen                         | 0      |      |    |     |
| Baulücken                            | 39     | 1,86 | 39 | 117 |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 3      | 0,14 | 3  | 9   |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 1      | 0,58 | 15 | 40  |
| Summen                               | 44     | 4,48 | 97 | 266 |

Spessart hat vor allem, bedingt durch das „alte“ Neubaugebiet „Tannenfeld-Höhgewann“, die größte Anzahl an sofort bebaubaren privaten Baulücken. Hier zeigt sich exemplarisch das Verhalten in ländlichen Gebieten, öffentlich entwickelte Baugrundstücke privat zu bevorraten. Allein im vor 30 Jahren entwickelten „Tannenfeld“ bestehen noch über 21 private Baulücken mit Potenzial für mindestens 63 Einwohner.

Die besondere Fläche „Hinter der Kirche“ dürfte wegen mangelnder einheitlicher Mitwirkungsbereitschaft kaum realisierbar sein.



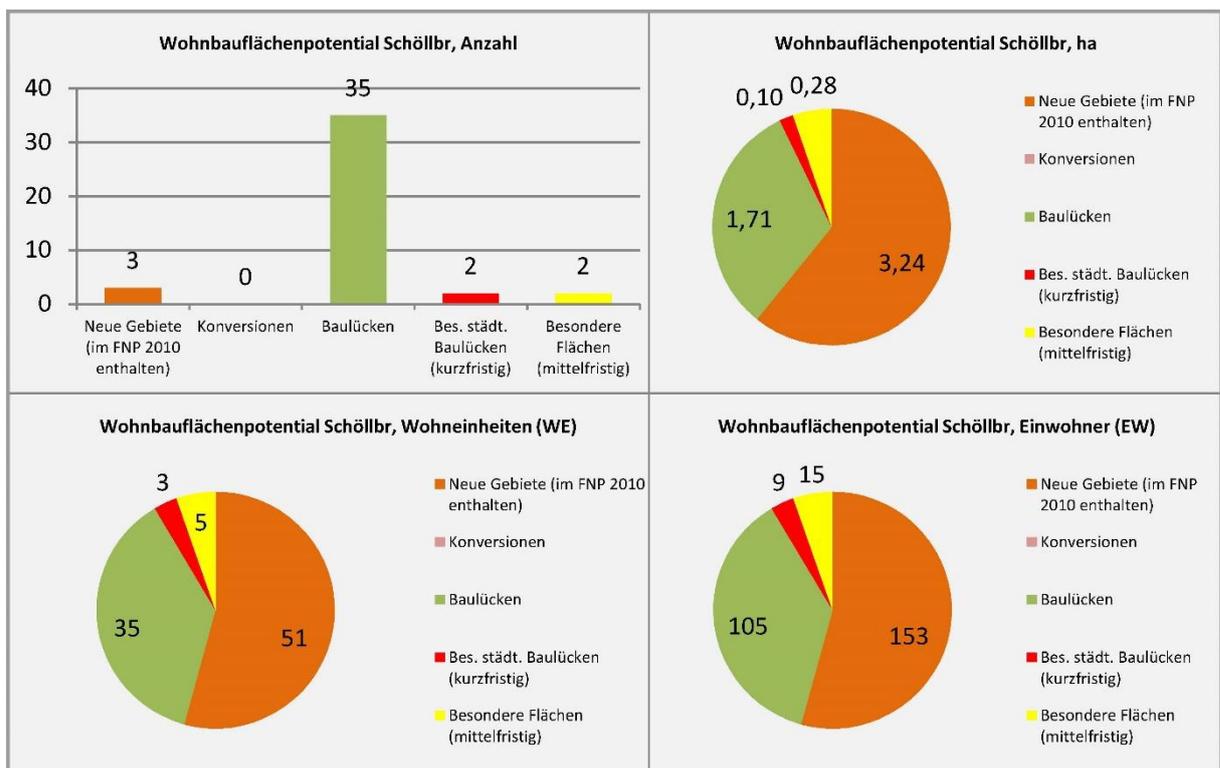
## 4.7 Schöllbronn

| Schöllbronn                          |        |      |    |     |
|--------------------------------------|--------|------|----|-----|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha   | WE | EW  |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 3      | 3,24 | 51 | 153 |
| Konversionen                         | 0      |      |    |     |
| Baulücken                            | 35     | 1,71 | 35 | 105 |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 2      | 0,10 | 3  | 9   |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 2      | 0,28 | 5  | 15  |
| Summen                               | 42     | 5,33 | 94 | 282 |

In Schöllbronn besteht neben der großen Zahl von 35 privaten Baulücken für ca. 100 Einwohner Entwicklungspotenzial durch die mögliche Aktivierung von zwei besonderen Flächen für ca. 15 Einwohner.

Auch in diesem Höhenstadtteil ist eine erneute Initiative zur Aktivierung der privaten Baulücken angesagt - ähnlich wie in Spessart. Denn ca. ein Drittel des Schöllbronner Wohnflächenpotenzials ist in diesen „stillen“, privaten Reserven versteckt, Platz für über 35 Familien.

Die Entwicklung des neuen Gebietes „Hinter den Gärten“ stellt eine logische Weiterentwicklung des Stadtteils im Zuge der Konzeption „Entwicklungssachse Schöllbronn“ dar.

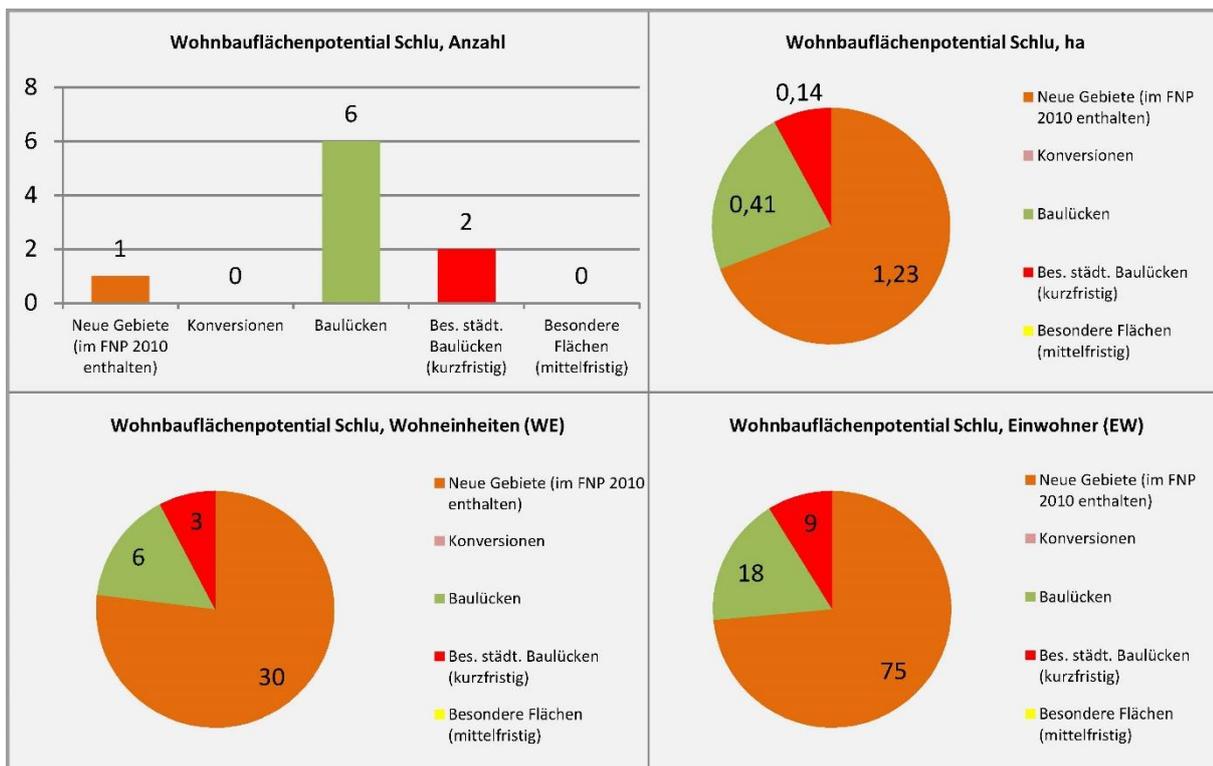


## 4.8 Schluttenbach

| Schluttenbach                        |        |      |    |     |
|--------------------------------------|--------|------|----|-----|
| Gebietstyp                           | Anzahl | ha   | WE | EW  |
| Neue Gebiete (im FNP 2010 enthalten) | 1      | 1,23 | 30 | 75  |
| Konversionen                         | 0      |      |    |     |
| Baulücken                            | 6      | 0,41 | 6  | 18  |
| Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)  | 2      | 0,14 | 3  | 9   |
| Besondere Flächen (mittelfristig)    | 0      |      |    |     |
| Summen                               | 9      | 1,78 | 39 | 102 |

In Schluttenbach zeigt der Übersichtsplan im vor ca. vier Jahren erschlossenen innenliegenden Neubaugebiet „Am Hägle“ noch eine private Baulücke, deren baldige Aktivierung primäres Ziel ist.

Im Gebiet „Langenacker“ können zwei besondere städtische Baulücken einer kurzfristigen Aktivierung zugeführt werden, was Potenzial für ca. 9 Einwohner bedeutet.



## 5. Entwicklungsszenario

Unter Einbeziehung der Standortbewertungen, der planungsrechtlichen Sachverhalte, der Eigentumsverhältnisse, der tatsächlichen Möglichkeit einer kommunalen Einflussnahme auf die Entwicklung wurde ein Entwicklungsszenario dargestellt.

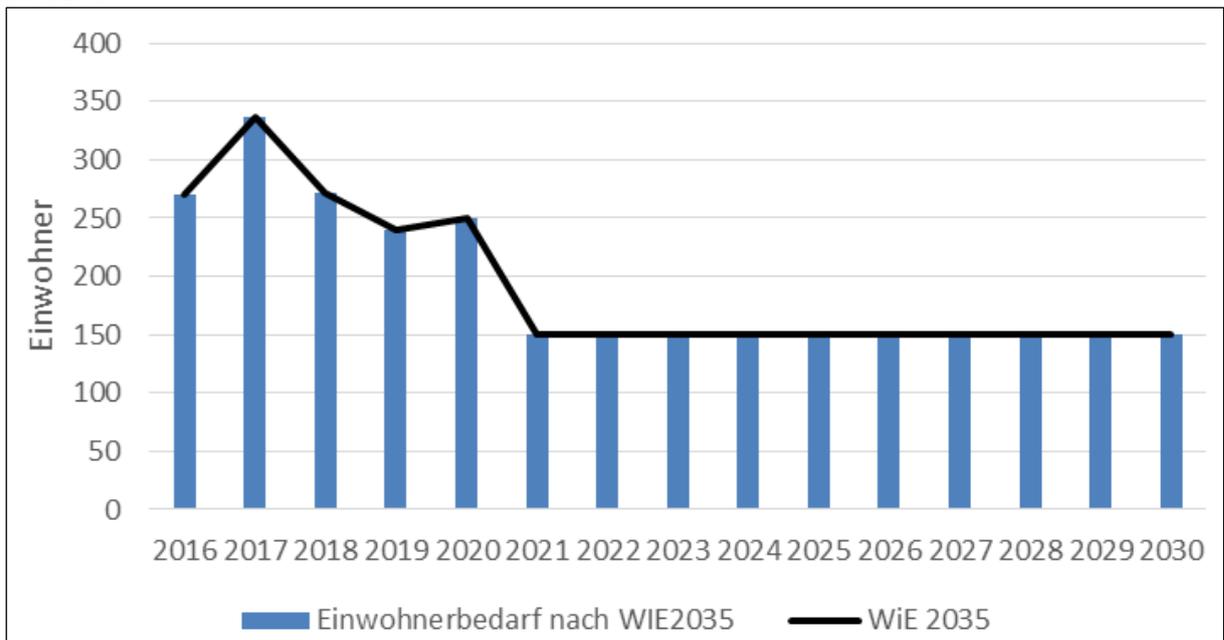
### 5.1 Herangehensweise bei der Priorisierung der Wohnbauflächenentwicklung

In einem ersten Schritt wurden die Zahlen von WiE 2035 des Szenarios „Mittleres Szenario / Optimistische Außenzuwanderung“ als Zielwerte für die einzelnen Jahre zugrunde gelegt. Das genannte Szenario geht in der Studie WiE 2035 davon aus, dass nur bis etwa 2020 neue Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Modellrechnung zeigt, dass die Bevölkerungszahlen in Ettlingen nur solange leicht ansteigen werden bzw. konstant gehalten werden können, wie die jährlichen Wanderungsüberschüsse von Zuziehenden in neu gebaute Wohnungen hoch gehalten werden. Sobald der Neubauzug auf Grund nachlassender Neubautätigkeit zurückgeht (in der Prognose ab dem Jahr 2021), bricht die Zahl der Nettozuwanderung ein und die geringen Wanderungsüberschüsse werden von den Sterbeüberschüssen (mehr Gestorbene als Geborene) übertrifft, so dass die Bevölkerungszahlen zurückgehen. Soll verhindert werden, dass die Bevölkerung in Ettlingen nach 2020 zurückgeht, muss die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auch über diesen Zeitpunkt hinaus fortgeführt werden. Zur Konstanzhaltung des Einwohnerbestands in Ettlingen nach 2020 ist rechnerisch jährlich Wohnraum für ca. 150 Personen neu zu schaffen.

Deshalb wurde die Empfehlung des Amtes für Stadtentwicklung Karlsruhe ergänzt, dass für eine Konstanzhaltung des Bevölkerungsniveaus eine Wohnraumbereitstellung für etwa 150 Einwohner ab 2021 notwendig ist. Daraus resultiert ein Gesamtbedarf an Wohnraum bis zum Jahr 2030 für rund 3.000 Einwohner.

Grafik 8



## 5.2 Bilanzierung der Wohnbauflächenentwicklung

Mit der Bestandsaufnahme der 42 potenziellen Wohnbauflächen (Steckbriefe) wurde auch ein möglicher Aktivierungszeitraum angegeben, bzw. politisch gewünscht. Als Aktivierungszeiträume wurden drei Kategorien gebildet: kurzfristig (1 – 5 Jahre), mittelfristig (6 – 10 Jahre), langfristig (11 – 15 Jahre). 23 Flächen (55 %) wurden für eine kurzfristige, 15 Flächen (36 %) für eine mittelfristige und 4 (9 %) für eine langfristige Entwicklung eingestuft. Es ist erkennbar, dass diese Verteilung über die nächsten 15 Jahre nicht dem Ziel aus WiE 2035 entspricht, eine weitgehend ausgeglichene und kontinuierliche Wohnbauflächenentwicklung umzusetzen. Die Verteilung musste in der Folge zeitlich anders sortiert werden.

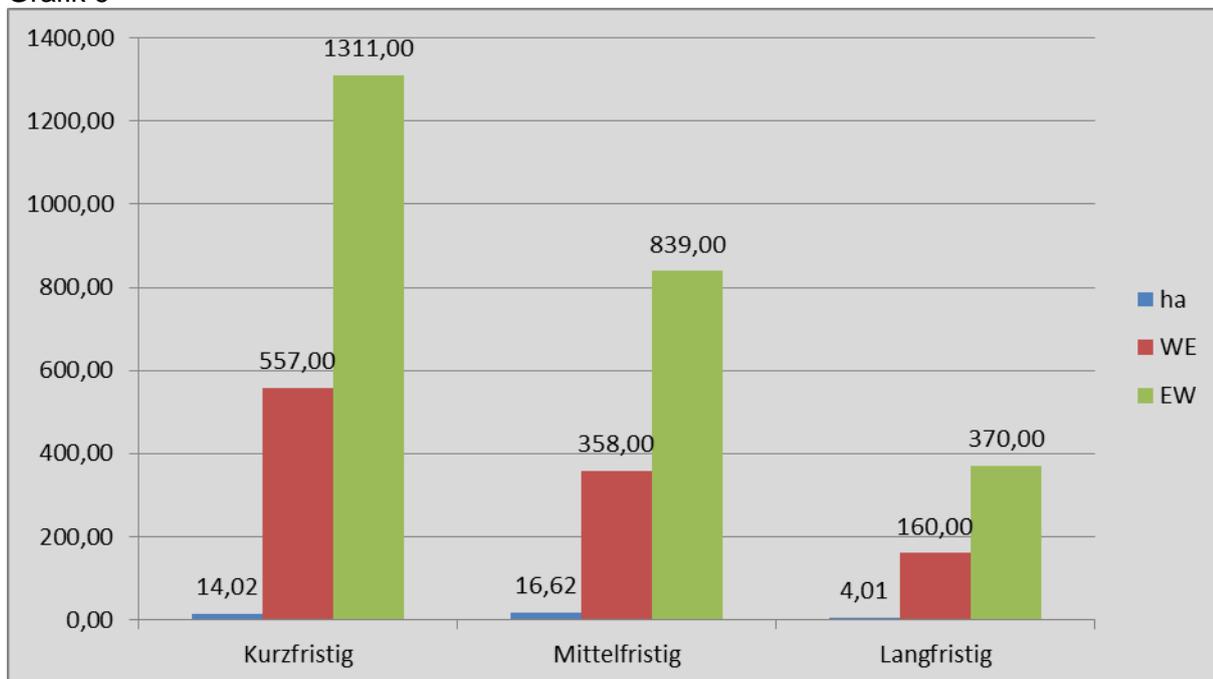
**Zusammengefasst ist mit dem „Flächenpool“ der Steckbriefe ein Entwicklungspotenzial mit etwa folgendem Umfang dargestellt :**

|                                   |                 |                          |                       |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Kurzfristige Potentiale:</b>   | <b>14,02 ha</b> | <b>557 Wohneinheiten</b> | <b>1311 Einwohner</b> |
| <b>Mittelfristige Potentiale:</b> | <b>16,62 ha</b> | <b>358 Wohneinheiten</b> | <b>839 Einwohner</b>  |
| <b>Langfristige Potentiale:</b>   | <b>4,01 ha</b>  | <b>160 Wohneinheiten</b> | <b>370 Einwohner</b>  |

Dies ist in Grafik 9 visualisiert

Erläuterung: In diesem „Flächenpool“ und der nachfolgenden Darstellung (Grafik 9) sind die in Kapitel 3 beschriebenen und in den Übersichten unter Kapitel 4 aufgeführten 167 privaten *Baulücken* nicht enthalten, weil die Stadt auf deren Aktivierung keinen förmlichen Einfluss hat. Sie sind jedoch zur Relativierung in den Übersichten gelistet und aus dem gleichen Grund an mancher Stelle erwähnt. Im Kapitel 6.1. ist dargestellt, dass für das zusammenfassende Entwicklungsszenario eine Bebauung von 25 % der privaten Baulücken bis 2030 angenommen wurde.

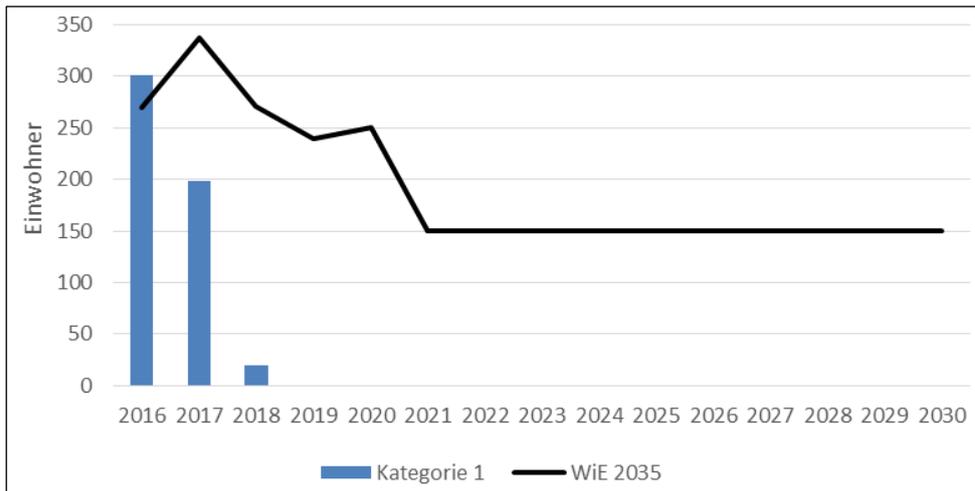
Grafik 9



## 6. Kategorie 1: Wohnbauflächen in Entwicklung

Dem Bedarf aus der Modellrechnung wurden zunächst die Flächenentwicklungen gegenübergestellt, die bereits in der Entwicklung sind. Dies betrifft sowohl Flächen, die nicht im Wohnbauflächenatlas enthalten sind, wie z. B. das „Obere Albgrün“, als auch Flächen, die zwar im Atlas enthalten sind, aber inzwischen in der Entwicklung, bzw. bebaut sind. In der Kategorie 1 ist ein Potenzial für 510 Einwohner enthalten.

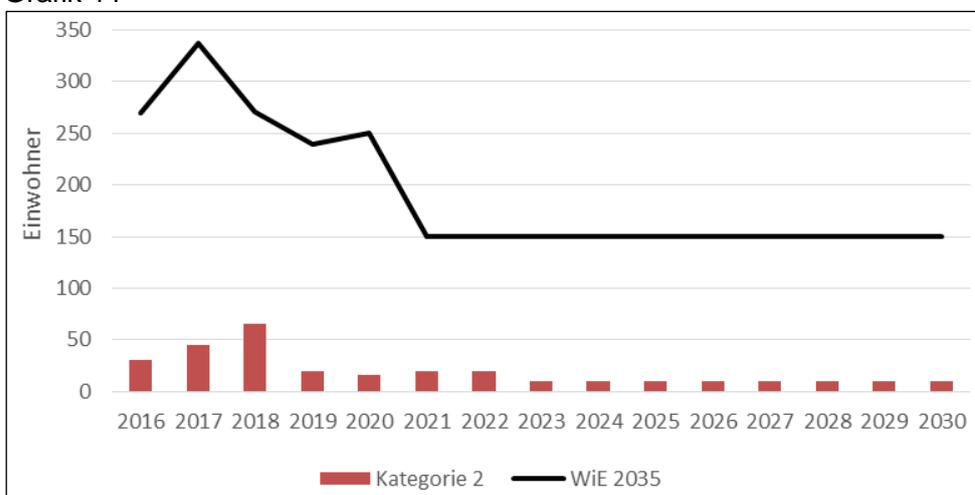
Grafik 10



### 6.1 Kategorie 2: Wohnbauflächen ohne Bebauungsplanverfahren

Als Zweites wurden die Wohnbauflächen aufgeführt, für die keine weitere Schaffung von Planungsrecht (Bebauungsplan) notwendig ist. Diese Kategorie umfasst städtische Flächen, die direkt dem freien Wohnungsmarkt angeboten und bebaut werden können. Eine zeitliche Steuerung erfolgt über die Ausschreibung und den Verkauf der Grundstücke. In diesen Schritt wurde auch eine pauschale Entwicklung der privaten Baulücken in den nächsten Jahren aufgenommen. Analog zu den Kalkulationsmodellen des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhes wurden dazu 25 % der 167 ermittelten Baulücken (Potenzial von insgesamt 501 Einwohnern) auf die Jahre bis 2030 umgelegt. Dies entspricht – bei einem gerundeten Anteil von 150 Einwohnern bis 2030 – einem Anteil pro Jahr von 10 Einwohnern. In der Kategorie 2 ist ein Potenzial für 295 Einwohner enthalten.

Grafik 11



## 6.2 Kategorie 3: Wohnbauflächen mit Bebauungsplanverfahren

Als dritter Schritt wurden die Flächen zusammengefasst, für die Bebauungsplanverfahren notwendig sind. Bei den Bebauungsplanverfahren wurde zwischen Bebauungsplänen im Regelverfahren und Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§13a BauGB) unterschieden.

Regelverfahren sind insbesondere anzuwenden, wenn Bauland im Außenbereich erschlossen werden soll, wenn besonders große Gebiete entwickelt werden sollen oder bei der Entwicklung besondere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Diese Verfahrensart trifft auf alle FNP-Flächen der Wohnbauflächenpotenziale und das AVG-Gelände zu. Wegen des in diesen Verfahren notwendigen Umweltberichts mit entsprechendem Untersuchungsbedarf, wurde eine realistische Verfahrensdauer von zwei Jahren zugrunde gelegt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung profitieren von gesetzlich festgelegten Verfahrenserleichterungen, die einen verkürzten Verfahrensgang und den Verzicht auf einen formellen Umweltbericht zulassen. Als Verfahrensdauer wurde deshalb eine Zeitspanne von einem Jahr angesetzt.

Bebauungspläne sind grundsätzlich ergebnisoffen. Auf den rechtsgültigen Abschluss eines Bebauungsplanes besteht deshalb genauso wenig Anspruch, wie auf die Durchführung des Verfahrens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Die genannten Zeitspannen sind lediglich Anhaltswerte und setzen einen reibungslosen Verfahrensablauf voraus. Die Erfahrung zeigt, dass Bebauungsplanverfahren z. B. wegen der erhöhten Anforderungen an den Umweltschutz (Artenschutz, Lärm, etc.) deutlich komplexer geworden sind und durch eine zunehmend engagierte Bürgerschaft wesentlich kontroverser diskutiert werden. Wegen der inhaltlichen Schwierigkeit, dem Überarbeitungsbedarf sowie der gesellschaftlichen und politischen Meinungsbildung sind deshalb auch u. U. deutlich längere Laufzeiten als die dargestellten Zeitspannen möglich und notwendig. Der Aufwand für die inhaltliche und verfahrensmäßige Bearbeitung erhöht sich entsprechend.

Um die in dieser Kategorie zusammengefassten Flächen entwickeln zu können, sind entsprechende Vorlaufzeiten zu berücksichtigen – für vorbereitende Planungen (konkurrierende Entwurfsverfahren, kooperativer Baulandentwicklung, etc.), Bebauungsplanverfahren, Umlage und Grundstücksneuordnung, Erschließung und Bebauung. Bis eine Fläche aus dem Wohnbauflächenpotenzial bezogen (und damit tatsächlich wirksam im Sinn der Einwohnerbilanzierung) werden kann, ist je nach Fläche im günstigsten Fall eine Vorlaufzeit von drei bis fünf Jahren erforderlich. Dies bedeutet zum einen, dass Flächenentwicklungen, die 2016 begonnen werden, erst ab dem Jahr 2019 – 2021 als Wohnraumpotenzial tatsächlich zur Verfügung stehen. Zum anderen hat dies zur Folge, dass die vorlaufenden Planungen und Bebauungsplanverfahren bereits innerhalb der nächsten zehn Jahre umgesetzt werden müssen, damit eine kontinuierliche Wohnbauentwicklung für die nächsten 15 Jahre verwirklicht werden kann.

Bei der Priorisierung und Reihenfolge wurden mehrere Faktoren berücksichtigt. So die Unterscheidung zwischen verschiedenen Typologien (Geschosswohnungsbau und Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern), der Größe der Gebiete, die Verteilung der Gebiete innerhalb der Gesamtstadt und die unterschiedlichen Entwicklungsgeschwindigkeiten (Verfahrensart, kooperative Baulandentwicklung, etc.). Ziel war eine möglichst ausgewogene Verteilung hinsichtlich dieser Faktoren.

Zunächst wurden die Verfahren aufgenommen, für die der Planungsprozess bereits angelaufen ist und/oder entsprechende Beschlüsse vorliegen (Gässeläcker, Wilhelmstraße, Fere-Champenoise-Straße, Rastatter Straße, Alte Feuerwehr). Danach wurden für die Kernstadt die drei größten Gebiete (Kaserne Nord, Neuwiesen, AVG) mit einem Gesamtpotenzial von rund 900 Einwohnern zeitlich eingetaktet um einen einigermaßen gleichbleibenden „Sockel“ zu erreichen. Parallel dazu wurden die größeren Wohnbauflächen der Ortsteile in eine Reihenfolge gebracht, die versucht zwischen den Höhenstadtteilen und den Stadtteilen der

Ebene zu wechseln, wobei in den Höhenstadtteilen mehr Entwicklungsflächen vorhanden sind als in der Ebene, sodass keine regelmäßige Abwechslung eingehalten werden kann. In der Abfolge wurde auch der vorhandene private Baulückenbestand in den einzelnen Stadtteilen berücksichtigt.

Im letzten Schritt wurden dann die verbliebenden Flächen über den Gesamtzeitraum verteilt und noch offene „Lücken“ gefüllt.

| Standorte                          | Einwohnerpotenzial   | '16       | '17             | '18             | '19             | '20              | '21              | '22       | '23       | '24       | '25       | '26            | '27       | '28        | '29       | '30             |    |
|------------------------------------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------|------------|-----------|-----------------|----|
| Gäseläcker                         | 150                  |           |                 | 30              | 50              | 30               | 20               | 20        |           |           |           |                |           |            |           |                 |    |
| Wilhelmstraße                      | 110                  |           |                 | 60              | 50              |                  |                  |           |           |           |           |                |           |            |           |                 |    |
| Fere-<br>Champ.-<br>Str.           | 45                   |           |                 |                 | 25              | 20               |                  |           |           |           |           |                |           |            |           |                 |    |
| Rastatter<br>Str.                  | 70                   |           |                 |                 | 35              | 35               |                  |           |           |           |           |                |           |            |           |                 |    |
| Alte Feuer-<br>wehr                | 80                   |           |                 |                 | 40              | 40               |                  |           |           |           |           |                |           |            |           |                 |    |
| Kaserne<br>Nord                    | 420                  |           |                 |                 |                 |                  |                  | 100       | 120       | 100       | 100       |                |           |            |           |                 |    |
| Lange Str.                         | 75                   |           |                 |                 |                 |                  |                  | 20        | 30        | 25        |           |                |           |            |           |                 |    |
| Ettkus                             | 60                   |           |                 |                 |                 |                  |                  |           | 30        | 30        |           |                |           |            |           |                 |    |
| Kiga<br>B'hausen                   | 50                   |           |                 |                 |                 |                  |                  | 25        | 25        |           |           |                |           |            |           |                 |    |
| Hinter d.<br>Gärten Teil<br>A      | 45                   |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           | 15        | 10        | 10             | 10        |            |           |                 |    |
| Hinter d.<br>Gärten Teil<br>B      | 66                   |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           | 22        | 13        | 13             | 9         | 9          |           |                 |    |
| Neuwiesen                          | 210                  |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           |           | 70        | 50             | 50        | 40         |           |                 |    |
| Lehen                              | 100                  |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           |           |           | 20             | 30        | 30         | 20        |                 |    |
| Bauhof-<br>verlegung               | 160                  |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           |           |           | 40             | 60        | 40         | 20        |                 |    |
| Grübge-<br>wann I                  | 100                  |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           |           |           |                | 20        | 30         | 30        | 20              |    |
| AVG                                | 270 –<br>20<br>= 250 |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           |           |           |                |           |            | 70        | 90              | 90 |
| Hohewie-<br>sen-<br>str.           | 60                   |           |                 |                 |                 |                  |                  |           |           |           |           |                |           |            | 30        | 30              |    |
| Summe<br>Kategorie<br>3            | 2051                 |           |                 | 90              | 200             | 125              | 20               | 165       | 205       | 192       | 193       | 133            | 179       | 249        | 190       | 110             |    |
| Summe<br>Kategorie<br>1+2          | 818                  | 332       | 244             | 86              | 19              | 19               | 19               | 19        | 10        | 10        | 10        | 10             | 10        | 10         | 10        | 10              |    |
| Summe<br>Kategorie<br>1-3          | 2749                 | 332       | 244             | 176             | 219             | 144              | 39               | 184       | 215       | 202       | 203       | 143            | 189       | 259        | 200       | 120             |    |
| abzgl. Be-<br>darf aus<br>WIE 2035 | 2868                 | 270       | 337             | 271             | 240             | 250              | 150              | 150       | 150       | 150       | 150       | 150            | 150       | 150        | 150       | 150             |    |
| <b>Bilanz</b>                      | <b>1</b>             | <b>62</b> | <b>-<br/>93</b> | <b>-<br/>95</b> | <b>-<br/>21</b> | <b>-<br/>106</b> | <b>-<br/>111</b> | <b>34</b> | <b>65</b> | <b>52</b> | <b>53</b> | <b>-<br/>7</b> | <b>39</b> | <b>109</b> | <b>50</b> | <b>-<br/>30</b> |    |

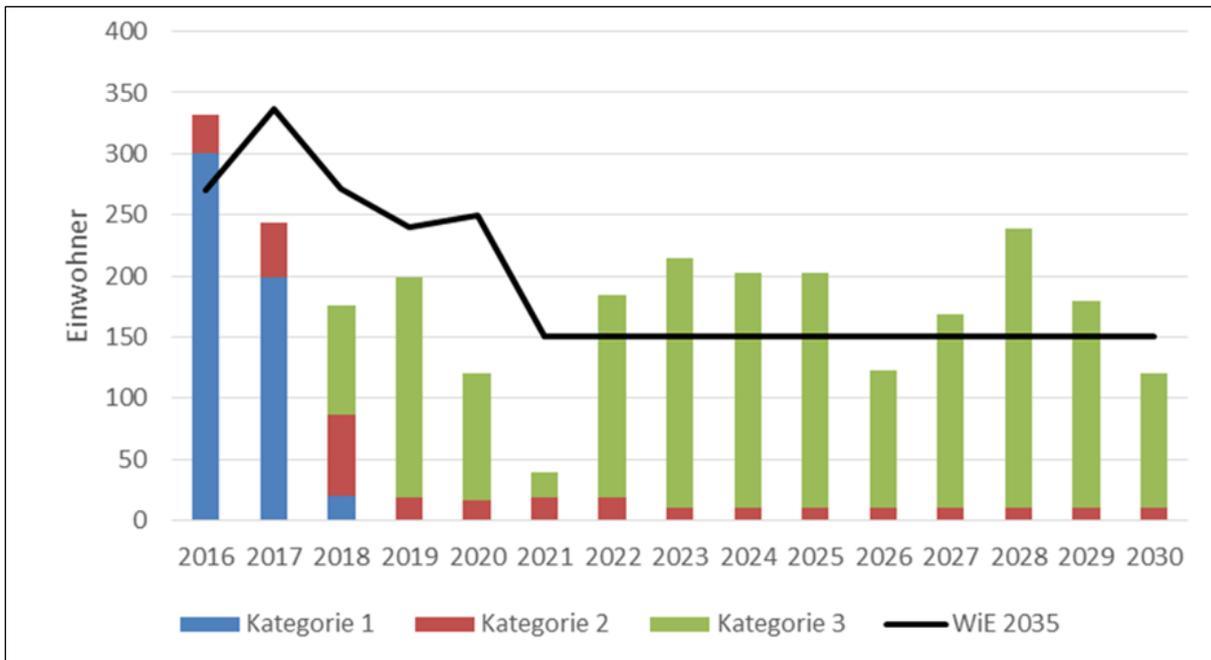


Bebauungsplanverfahren

Vorlaufende (z. B. Rahmenplanung, Mehrfachbeauftragung) oder nachlaufende (Umlegung, Erschließung) Planungen

Insgesamt zeigt sich darin nahezu eine Punktlandung zwischen Wohnflächenangebot (2991 Einwohner) und Wohnflächenbedarf (2868 Einwohner) nach WiE 2035, bzw. sogar ein leichter Überhang hinsichtlich des Angebotes. WiE 2035 geht insbesondere davon aus, dass der Wanderungsüberschuss vor allem in den nächsten Jahren vorhanden sein wird – mit einem entsprechenden Mehrpotenzial bis 2020. Dieses „Soll“ kann für 2016 und 2017 durch den Bezug des „Oberen Albgrüns“ zahlenmäßig weitgehend abgedeckt werden. Für die Folgejahre ist es aber wegen des notwendigen Planungsvorlaufs nicht (mehr) möglich, die angestrebten Zahlen nach WiE 2035 tatsächlich zu erreichen. Ein gewisser Ausgleich kann durch Kategorie 2 geleistet werden, allerdings entsteht dadurch eine „Entwicklungsspitze“ in der Kernstadt und bei der Typologie „Geschosswohnungsbau“.

Grafik 12



**Insgesamt beinhaltet das Entwicklungsszenario Potenzial für zusätzlich 2.860 Einwohner und entspricht damit fast 1:1 dem abgeleiteten Bedarf aus WiE 2035. Neben der Einwohnerzahl könnte dadurch, wenn auch nur geringfügig, die Zunahme des Durchschnittalters der Ettlinger Bevölkerung gebremst werden, denn „Neubaubezieher“ und „Zuwanderer“ sind im Durchschnitt jünger als die vorhandene Bevölkerung.**

### 6.3 Fortschreibung

Der Wohnbauflächenatlas ist ein strategisches Instrument der Stadtentwicklung. Als solches ist es notwendig, diesen in einem regelmäßigen Rhythmus fortzuschreiben und zu aktualisieren. Nur so kann auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden. Es wird vorgeschlagen, einen Turnus von vier bis fünf Jahren vorzusehen, der mit der Fortschreibung des WiE 2035 synchronisiert wäre. Mit der Fortschreibung ist eine Nachjustierung, Umstrukturierung oder Flächenauf- oder -herausnahme möglich.

Wegen heute noch nicht vorhersehbarer Umstände (besondere Entwicklungen im Stadtgebiet oder wirtschaftliche/gesellschaftliche Veränderungen) kann es notwendig sein, dass in

Einzelfällen von der Reihenfolge abgewichen werden muss. Für diesen Fall soll die Möglichkeit eingeräumt werden, dass mit einem mehrheitlichen Gemeinderatsbeschluss die Reihenfolge der Flächenentwicklungen auch außerhalb des beschriebenen Fortschreibungsturnus angepasst werden kann.

## 7. Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat am 16.03.2016 den Wohnbauflächenatlas in öffentlicher Sitzung beraten und zur Festsetzung des Umfangs der Wohnbauflächenentwicklung und der Reihenfolge der Bebauungsplanverfahren folgende Beschlüsse gefasst:

- 1. Der Umfang der Wohnbauflächenentwicklung und die Reihenfolge der Bebauungsplanverfahren werden gemäß des dargestellten Szenarios 3.1 beschlossen.**
- 2. Der Wohnbauflächenatlas ist turnusgemäß in Synchronisation mit WiE 2035 fortzuschreiben.**

Das Protokoll zu diesem Tagesordnungspunkt ist über das Ratsinformationssystem auf der Homepage der Stadt Ettlingen ([https://secure.ettlingen.de/ekomm/sitzung/ris\\_web.nsf](https://secure.ettlingen.de/ekomm/sitzung/ris_web.nsf)) einzusehen.

## 8. WiE 2035 – update 2015, Wohnbevölkerung in Ettlingen

### 8.1 Annahmen der Bevölkerungsprognose

Rechnerisch setzt die Bevölkerungsprognose WiE 2035 – update 2015 auf den Bestand der Wohnbevölkerung (nur Hauptwohnsitz) zum 31.12.2015 auf. Dabei liegen die Daten einerseits räumlich differenziert (Gesamtstadt- und Stadtteilebene) und andererseits demographisch gegliedert nach Alter und Geschlecht vor. Erstes Prognosejahr ist das Jahr 2016; letztes das Jahr 2035.

Grundlage der Vorausberechnung bildet die Bevölkerungsprognose WiE 2035 – Wohnbevölkerung in Ettlingen aus dem Jahr 2014. Die damals angenommenen künftigen Entwicklungen der Prognoseparameter zur Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung sowie den Außen- und Binnenwanderungen wurde auch für die neue Prognose unverändert übernommen. Deutlich überarbeitet wurden hingegen die Annahmen zum künftigen Wohnungsneubau in Ettlingen. Hierfür wurde vom Planungsamt der Stadt Ettlingen ein neues Szenario Wohnbauflächenatlas modelliert, in welchem für jedes Prognosejahr und für jeden der neun Stadtteile dezidierte Annahmen zur Zahl der neuen zu errichtenden Wohneinheiten sowie der durchschnittlichen Wohnungsbelegung (Personen je Wohneinheit) getroffen wurden.

| <b>Annahmen der Bevölkerungsprognose WiE2035 - update 2015</b> |  |
|--|--|
| <i>Szenario Wohnbauflächenatlas</i>                            |  |
| <b>Fruchtbarkeit</b>   | über die Jahre konstant auf dem Niveau der Jahre 2006 bis 2011 (1,41 Geburten / Frau)  |
| <b>Sterblichkeit</b>   | Anstieg der Lebenserwartung bei Geburt zwischen 2013 und 2035 um ca. 2,5 Jahre (für beide Geschlechter)  |
| <b>Binnenwanderung</b>   | die alters- und geschlechtsspezifischen Fortzugswahrscheinlichkeiten je Stadtteil der vergangenen Jahre (2006 bis 2011) werden über den Prognosezeitraum hinweg als konstant angenommen  |
| <b>Außenzuzüge (ohne Neubau)</b>                               | Rückgang der Zuzüge aus Deutschland um ca. -6,5% (analog zur prognostizierten, altersspezifischen Bevölkerungsentwicklung in den Herkunftsgebieten; Referenzprognose war die Raumordnungsprognose 2030 des BBSR); Zuzüge aus dem Ausland konstant auf dem Niveau der Jahre 2010 bis 2012 |
| <b>Außenwegzüge</b>  | Berechnung über alters-, geschlechts- und gebietstypische Raten (Mittel der Jahre 2006 bis 2011)   |
| <b>Neubau</b>  | rund 1.200 neue Wohneinheiten  |

Insgesamt wird im Szenario Wohnbauflächenatlas ein Wohnungsneubauvolumen zwischen 2016 und 2035 in Höhe von 1.189 Wohneinheiten für 2.786 Personen angenommen. Grafik 13 zeigt die Annahmen zur zeitlichen Entwicklung der Neubaugebiete in Ettlingen nach dem Szenario Wohnbauflächenatlas. Mit Ausnahme des ersten Prognosejahrs 2016 (332 Personen in neuen Wohneinheiten) sowie des Jahres 2021 (39 Personen in neuen Wohneinheiten) werden bis 2030 den Annahmen zu Folge pro Jahr für etwa 180 Personen neue Wohneinheiten in Ettlingen gebaut werden. Nach dem Jahr 2030 reduziert sich der Wohnungsneubau in Ettlingen – weil der Betrachtungszeitraum des Wohnbauflächenatlas 2030 endet – ab 2032 auf Null. Die Zeit ab 2030 wird erst in der Fortschreibung des Wohnbauflächenatlas, die alle fünf Jahre angestrebt ist, mit Zahlen über neue Wohneinheiten gefüllt werden. Die Bewertung der Bevölkerungsentwicklung wird deshalb auf den Zeitraum bis 2030 begrenzt.

### 8.2 Bevölkerungsentwicklung in Ettlingen 2015 – 2035

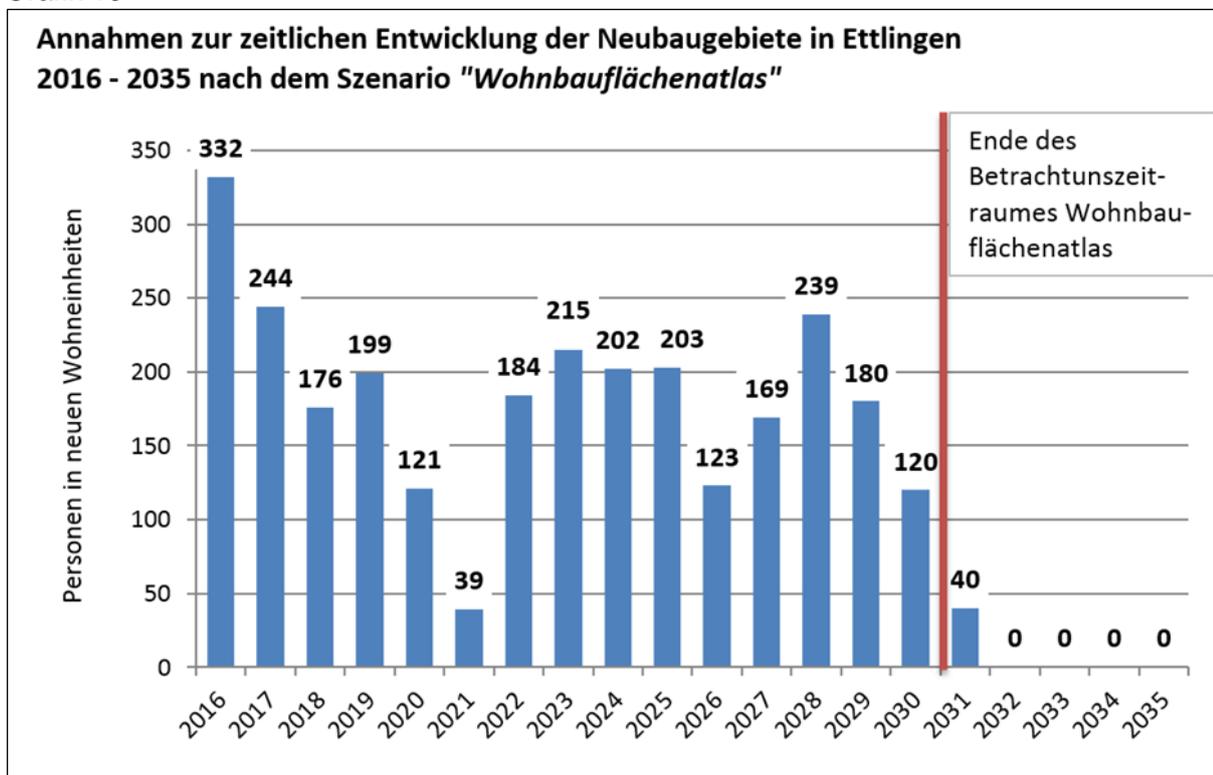
Zum 31.12.2015 waren 38.542 Personen mit Hauptwohnsitz in Ettlingen gemeldet. Der Prognoserechnung zu Folge wird der hohe Wohnungsneubau der Jahre 2016 und 2017 dazu führen, dass die Zahl der Wohnbevölkerung in den ersten Prognosejahren bis 2020 um etwa

+500 Personen vergleichsweise stark auf 39.022 Einwohnerinnen und Einwohner ansteigt (vgl. Grafik 14). In der Folgezeit bleibt die Bevölkerungszahl in Ettlingen bis zum Jahre 2030 fast konstant. So ist im Jahr 2030 von einem Bevölkerungsbestand von 39.223 Personen auszugehen, was einem ganz leichten Anstieg von +201 Personen innerhalb von zehn Jahren entspricht.

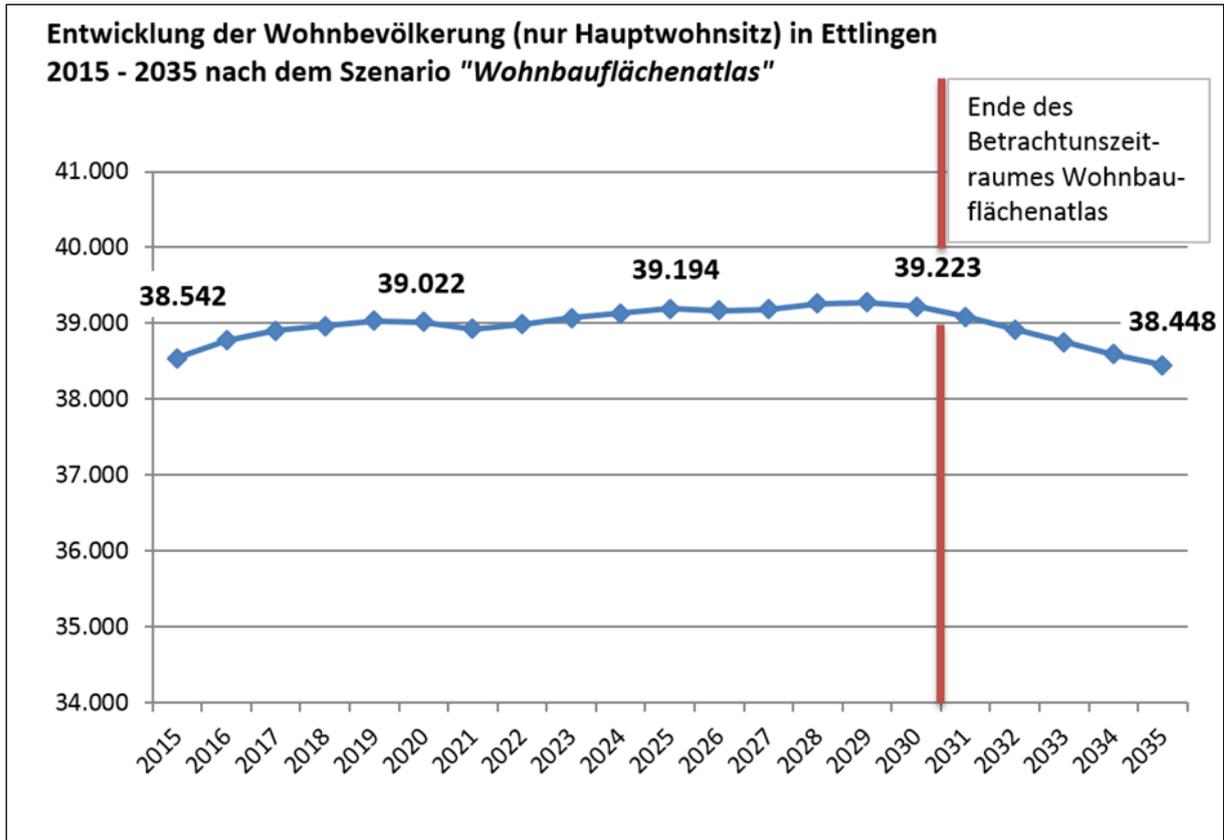
**Das Ziel des Wohnbauflächenatlas, die Zahl der Wohnbevölkerung Ettlingens bis 2030 in einem Korridor zwischen 38.500 und 39.500 Einwohner zu halten, wird mit dem beschlossenen Konzept vollumfänglich erreicht.**

Würden dann allerdings ab dem Jahr 2031 kaum noch neue Wohnungen in Ettlingen entstehen, würde die Einwohnerzahl bis zum Ende des Prognosezeitraums wieder relativ rasch auf das Ausgangsniveau des Jahres 2015 absinken.

Grafik 13



Grafik 14



### 8.3 Bevölkerungsentwicklung in den Ettlinger Stadtteilen bis 2030

Von den neun Ettlinger Stadtteilen wird sich die Zahl der Wohnbevölkerung (nur Hauptwohnsitz) innerhalb des Prognosezeitraums (2015-2030) nur in zwei Stadtteilen nennenswert verändern: Bevölkerungsgewinne sind in Ettlingen-Süd zu erwarten und in Bruchhausen wird die Einwohnerentwicklung leicht rückläufig sein (vgl. Grafik 15 und 16).

In Ettlingen-Süd wird in Folge der vergleichsweise hohen Neubautätigkeit (Oberes Albgrün, Konversion AVG) und den daraus resultierenden Wanderungsgewinnen die Zahl der Wohnbevölkerung (nur Hauptwohnsitz) zwischen 2015 und 2030 um +772 Personen bzw. +8,9 % ansteigen.

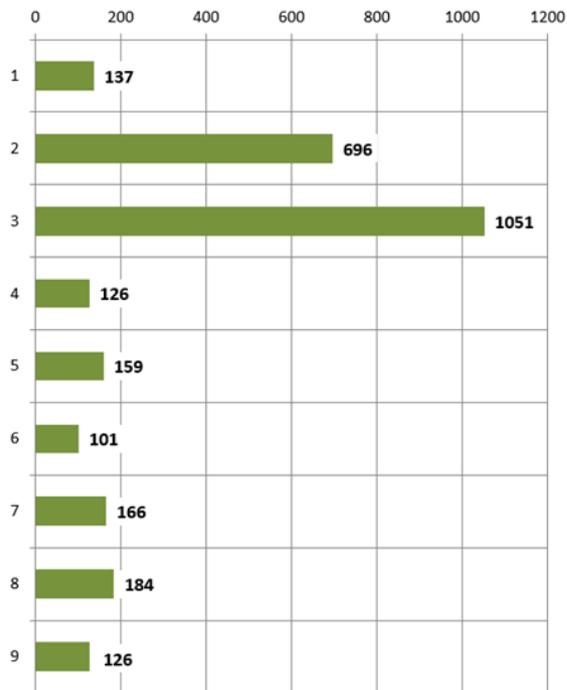
In Bruchhausen dagegen summieren sich leichte Wanderungsverluste sowie Sterbeüberschüsse (=weniger Geburten als Sterbefälle) zu einem Bevölkerungsrückgang, der von den relativ bescheidenen Neubaupotentialen dort nicht ausgeglichen werden kann. Die vorherrschenden Einfamilienhausstrukturen bremsen das Nachrücken neuer, junger Familien bei abnehmender Bestandsbevölkerung. In Folge ist in Bruchhausen zwischen 2015 und 2030 mit einer Abnahme der Zahl der Wohnbevölkerung in Höhe von -312 Personen zu rechnen, was einem prozentualen Rückgang von -6,2 % entspricht.

In den übrigen Stadtteilen wird sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner den Berechnungen des Szenarios Wohnbauflächenatlas zufolge zwischen 2015 und 2030 kaum verändern. Hier reichen die Gewinne aus der Zuwanderung überwiegend junger Familien in die neu gebauten Wohnungen in der Regel aus, um die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (mehr Sterbefälle als Geburten) und/oder geringen Wanderungsverluste auszugleichen. In Folge verändert sich die Einwohnergröße in diesen sieben Stadtteilen innerhalb des Prognosezeitraums (2015-2030) nur sehr gering. Die Veränderungen bewegen

sich dort zwischen -38 Personen (Spessart) und +178 Personen (Ettlingen-Nord) innerhalb der nächsten 15 Jahre.

Grafik 15

Zahl der angenommenen Neubaubezieher in den Ettlinger Stadtteilen 2015 - 2030 nach dem Szenario "Wohnbauflächenatlas"



Grafik 16

Zu-/Abnahme der Wohnbevölkerung (nur Hauptwohnsitz) in den Ettlinger Stadtteilen 2015 - 2030 nach dem Szenario "Wohnbauflächenatlas"

