

**Umsetzung des Flächennutzungsplans  
- Kenntnisnahme der Projektliste für Bebauungsplan- und Bodenordnungsverfahren**

---

**Beschluss: (einstimmig)**

**Die Projektliste der nächsten Jahre für Bebauungsplan- und Bodenordnungsverfahren wird wie folgt zur Kenntnis genommen:**

<b>Nr.</b>	<b>Ort</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Status</b>
1	Kernstadt	„Heiligenfeld“	Fertigstellung
2	Kernstadt	„Kämmerle Nord“	Fertigstellung
3	Spessart	„Kohlmichel“	Fortführung
4	Schluttenbach	„Am Hägle“	Baulandumlegung
5	Kernstadt	„Karlsruher Straße Süd“	Fortführung
6	Bruchhausen	„Am Sang“	Änderung
7	Kernstadt	„Lindenweg/Odertalweg“	Neuaufstellung
8	Kernstadt	„Areal Iben“	Neuaufstellung
9	Kernstadt	„Hertzstraße Süd-Ost“	Neuaufstellung

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 12.10.2005 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 12.01.2005, R. Pr. Nr. 9, beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, einen Vorschlag über die Umsetzung des FNP und die mögliche Abfolge der in den nächsten Jahren geplanten Wohn- und Gewerbegebiete vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Zielplanung der räumlichen Entwicklung einer Stadt dar. Im Verdichtungsraum Karlsruhe übernimmt entsprechend dem Nachbarschaftsverbandgesetz der Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK) die Aufgabe der Erstellung des FNPs als so genannter vorbereitender Bauleitplan. In der Planungshierarchie liegt der FNP unter dem Regionalplan, dessen Ziele er beachten muss. Das Instrument des Bebauungsplanes setzt die vorbereitenden Widmungen des FNPs in verbindliche Satzungen um. (Am 04.06.2005 wurde im Gemeinderat über den Aufbau der Planungsebenen und -instrumente in Deutschland berichtet). Der NVK hat 2004 einen vollständig neuen FNP in Rechtskraft gebracht, der auf einen Zeithorizont von ca. zehn Jahren ausgelegt ist. Dieser Plan ersetzt den ersten FNP des NVK's aus dem Jahr 1984.

Neben vielfältigen planerischen, strukturellen und statistischen Inhalten zu den Themen Einwohner, Demographie, Verkehr und Infrastruktureinrichtungen geben besonders die geplanten Wohngebiete und Gewerbegebiete die Ziele für die Siedlungsentwicklung vor.

Neben der über den FNP gesteuerten Entwicklung des Siedlungskörpers führt die Stadt einen permanenten inneren Stadtumbau durch, der durch kurzfristige Bebauungspläne und informelle Planungen nach § 34 BauGB gesteuert wird. Diese Innenentwicklungen haben seit Jahren, was die Stadtentwicklungspolitik angeht, eine sehr hohe Priorität. Dadurch werden Struktur-mängel beseitigt, Landschaftsverbräuche eingespart, Wohnungen und Arbeitsplätze im Nahfeld vorhandener Infrastruktur gebaut. Das Ziel einer kompakten, vielfältigen und vitalen Stadt der kurzen Wege wurde und wird dabei verfolgt.

Alle Stadtteile, zuletzt auch die Kernstadt mit der Kaserne, haben in den letzten zwei Jahrzehnten hochwertige Wohn- und Gewerbegebiete erhalten. Unter Beachtung der Entwicklung der letzten Jahre und der strukturellen Ziele hat die Verwaltung vor, in den nächsten vier bis fünf Jahren für folgende Gebiete Bebauungspläne und Baulandumlegungen durchzuführen. Die bereits begonnenen Projekte/Planungen haben dabei Vorrang und müssen vor neuen Planverfahren weiter oder fertig entwickelt werden.

Nr.	Ort	Bezeichnung	Status
1	Kernstadt	„Heiligenfeld“	Fertigstellung
2	Kernstadt	„Kämmerle Nord“	Fertigstellung
3	Spessart	„Kohlmichel“	Fortführung
4	Schluttenbach	„Am Hägle“	Baulandumlegung
5	Kernstadt	„Karlsruher Straße Süd“	Fortführung
6	Bruchhausen	„Am Sang“	Änderung
7	Kernstadt	„Lindenweg/Odertalweg“	Neuaufstellung
8	Kernstadt	„Areal Iben“	Neuaufstellung
9	Kernstadt	„Hertzstraße Süd-Ost“	Neuaufstellung
10	Oberweier	„Ufgaustraße“	Neuaufstellung
11	Oberweier	„Helligwiesen“	Neuaufstellung
12	Schöllbronn	„Loh“-Erweiterung	Neuaufstellung
13	Schöllbronn	„Loh“	Neuaufstellung
14	Ettlingenweier	„Lehen“	Neuaufstellung

Strukturpolitisch wichtige Innenentwicklungen sowie Stadtumbauprojekte, die aus Sanierungen oder Umnutzungen bestehender Bauflächen entstehen, werden bei Bedarf eingeschoben. Dadurch entsteht eine neue Reihenfolge.

Grundsätzlich ist, bedingt durch die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte, die notwendigen Gutachten, bestimmte Mindestinhalte und die erforderlichen Abwägungen für ein Bebauungsplanverfahren von Einleitungs- bis Satzungsbeschluss bei reibungslosem Ablauf zwei Jahre Zeitaufwand anzusetzen. Dazu kommt ½ Jahr Planungsvorlauf sowie ¼ Jahr Genehmigungsnachlauf. Bei Gebieten mit privaten Grundstücken schließt ein gesetzliches Umlegungsverfahren an den Bebauungsplan an, selten sind freiwillige Bodenordnungsverfahren möglich. Um eine vertretbare Verfahrenszeit bei guter inhaltlicher Qualität zu gewähren, können etwa vier bis fünf Bebauungspläne/Baulandumlegungen gleichzeitig, jedoch zeitversetzt geplant und durch das Verfahren geführt werden.

Derzeit sind die ersten 5 Projekte parallel im Verfahren und werden Zug um Zug abgearbeitet. Ziel ist, diese Bebauungspläne und Baulandumlegungen bis Mitte 2007 abzuarbeiten. Die Projekte Nr. 6, 7, 8 und 9 sind bereits teilweise in planerischer Vorbereitung, werden voraussichtlich 2006 ins Verfahren gebracht und sollen bis 2007/2008 abgewickelt werden. Die Bebauungspläne Nr. 10, 11, 12, 13 und 14 sollen 2008/2009 eingeleitet und dann durchgeführt werden. Sofern bis dahin kein anderes Modell Platz greift, werden sich an diese Bebauungspläne gesetzliche Baulandumlegungen anschließen. Alle Stadtteile und die Kernstadt sind bei den Projekten Nr. 1-14 bedacht. Nach diesen Projekten ist vorgesehen, die weiteren Planungen in der Kernstadt und den Stadtteilen entsprechend dem FNP anzuschließen.

Die Verwaltung bittet darum, dass der Gemeinderat von dieser Projektliste, die auch eine blockartige Reihenfolge beinhaltet, Kenntnis nimmt. Dabei ist klar, dass letztlich nur die förmlichen Beschlüsse des Gemeinderats zu den Einzelprojekten die Abläufe festlegen.

**Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind die Seiten 185 und 199 aus dem FNP beigelegt. Darüber hinaus wird auf die Homepage des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe verwiesen, die über einen Link auf der Homepage der Stadt Ettlingen leicht erreichbar ist. Dort steht der FNP in Plan und Text vollständig zur Verfügung. Im Planungsamt kann ebenfalls Einsicht genommen werden.**

**Die Fraktionen erhalten einen Planausschnitt.**

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmaier stellt fest, dass kein weiterer Vortrag hierzu gewünscht wird.

Stadträtin Dr. Langguth erläutert zwei Anträge, die seitens der CDU-Fraktion zu diesem Tagesordnungspunkt gestellt werden.

### **1. Antrag:**

„Die CDU-Fraktion und die Fraktion der Grünen beantragen die Erstellung und laufende Unterhaltung eines Baulückenverzeichnisses für Industrie-, Gewerbe- und Wohnbauflächen in unserer Stadt, sowie die Einrichtung eines aktiven Flächenmanagements innerhalb der Stadtverwaltung.“

### **Begründung:**

Um den Flächenbedarf unserer Bürger und Gewerbetreibenden auch in Zukunft befriedigen zu können, erlangt die Reaktivierung von Brachflächen immer größere Bedeutung. Um den Vorgaben des Landes 4/5 der künftig benötigten Wohnbau- und Gewerbeflächen durch Umnutzung und Verdichtung zu gewinnen und nur noch 1/5 durch Neuausweisung, ist eine wesentlich verbesserte Erfassung und Auswertung der vorhandenen Flächen notwendig.

In Übereinstimmung mit den Beschlüssen der Landesregierung von Baden-Württemberg zum Thema Flächensparen sehen unsere Fraktionen die Notwendigkeit einer Bestandsaufnahme sämtlicher in Betracht kommender Flächen im Hinblick auf geeignete Nutzungsoptionen für die Zukunft.

Wir werden uns künftig aus ökonomischen und ökologischen Gründen nicht mehr leisten können, stetig neue Flächen zu verbrauchen. Um bei veränderter demographischer Entwicklung entstehenden Leerstand und Brachflächen zu vermeiden, den Siedlungskörper kompakt zu halten und die Zentralität der Innenstädte zu stärken, ist es zwingend erforderlich, auch in Ettlingen als ersten Schritt ein Baulückenkataster anzulegen und stetig fortzuschreiben, wobei wir unter „Baulücke“ jedes Areal verstehen, das sich optimieren lässt.“

### **2. Antrag:**

„Die CDU-Fraktion beantragt, bei der Umsetzung des FNP 2010 bezüglich der dort ausgewiesenen Wohnbaugebiete dem Gebiet „Schleifweg/Karlsruher Straße“ Priorität einzuräumen.“

### **Begründung:**

Im FNP sind im Wesentlichen drei Gebiete für die zukünftige Wohnbebauung der Kernstadt von Ettlingen ausgewiesen. Sollte sich trotz Ausnutzung aller Möglichkeiten eines effektiven Flächenmanagements mit intensiven Bemühungen um innerörtliche Verdichtung in Zukunft gleichwohl die Notwendigkeit der Realisierung eines dieser drei Gebiete ergeben, so soll nach Auffassung unserer Fraktion das Kleinste an erster Stelle umgesetzt werden.

Das genannte Areal trägt einmal zur Arrondierung des nördlichen Siedlungskörpers bei. Der fast doppelt so große Bereich „Neuwiesen“ einschließlich Erweiterungsgebiet ist darüber hinaus durch ein Klimagutachten schlecht bewertet und stellt als potentieller Überflutungsbereich mit vermehrter Nebelbildung eine Belastung dar.

Das riesige Gelände Horbach 1 und Horbach-Süd sollte wegen seiner besonderen ökologischen Funktion und auch seiner Erholungsfunktion wegen in den Überlegungen ganz zurückgestellt werden.“

Oberbürgermeisterin Büssemaker erklärt hierzu, dass der Antrag zu dem Wohnbaugebiet „Schleifweg/Karlsruher Straße“, nicht Gegenstand der Tagesordnung und des Beschlussvorschlages zu Tagesordnungspunkt 3 sei und der Antrag daher nicht zu diesem Tagesordnungspunkt gestellt werden könne. Sie schlägt daher vor, diesen Antrag aufzunehmen und wie gehabt in der nächsten bzw. übernächsten Sitzung des Gemeinderates zu behandeln. Zu dem gemeinsamen Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen fügt sie hinzu, dass ein Baulückenverzeichnis bereits vorliege und dies fortgeschrieben werden könne.

Stadtrat Rebmann ist der Meinung, dass die CDU-Fraktion durch ihre Anträge die Meinung des Ausschusses für Umwelt und Technik vorgestellt habe. Zu dem Beschlussvorschlag erklärt er, dass er die Umsetzung von brach liegendem Gelände, wie z. B. des „Geländes Iben“, positiv sehe. Er habe in einer Statistik gelesen, dass die Straßenzüge in Zukunft bis zu 20 % weniger Bewohner haben werden und dass daher für seine Fraktion auch Qualität wichtiger sei als Quantität.

Stadtrat Lorch schildert, dass der Flächennutzungsplan eine grundsätzliche Angelegenheit sei und die im Beschlussvorschlag aufgeführte Projektliste eine Reihenfolge sowie einen Fünf-Jahres-Plan enthalte, die jedoch keine Explosionseuphorie beinhalte. Für seine Fraktion sei wichtig, dass infrastrukturelle Probleme bei der Erstellung der Projektliste aufgenommen werden würden, wie z. B. die demographische Entwicklung. Diese müsse z. B. bei einer Innenverdichtung und einer Bebauung außerhalb unbedingt berücksichtigt werden. Er verdeutlicht, dass die Projektliste ein ausgewogenes Verhältnis „Kernstadt“ und „Stadtteile“ habe und da auch der Horbach außen vor gelassen werde, stimme er der Beschlussvorlage zu.

Stadträtin Saebel erläutert, dass sie die Liste positiv sehe, da die Baugebiete überwiegend der Innenverdichtung dienen würden. Sie unterstreicht nochmals den gemeinsamen Antrag mit der CDU-Fraktion: Die Erstellung und Weiterführung eines Baulückenkataster, sodass eine Weitervermarktung von Flächen möglich sei. In dieses Kataster müssten alle brach liegenden Flächen aufgenommen werden, damit Leerstände in der Innenstadt vermieden werden könnten. Ebenso könne die bestehende Infrastruktur genutzt werden. Eine ständige Übersicht über die freien und frei werdenden Flächen sei z. B. auch für interessierte Gewerbetreibende interessant. Sie betont die Aussage der Landesregierung, dass 1/5 der Flächen einer Neuausweisung und 4/5 der Flächen der Flächenverdichtung dienen sollten.

Stadträtin Lumpp stimmt dem Beschlussvorschlag zu, da der Horbach außen vor gelassen und die bestehende Bebauung genutzt werde. Auch sie weist darauf hin, dass die demographische Entwicklung beachtet werden müsse. Zu dem Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen macht sie darauf aufmerksam, dass im Rahmen der Verwaltungsstrukturierung ein neues Amt geschaffen werde, welches sich dem Thema Leerstandsmanagement annehmen solle. Sie betont, dass sie die Idee, ein Baulückenkataster zu erstellen und zu führen sehr positiv sehe, dies jedoch nicht als Antrag gestellt werden müsse, da diese Aufgabe für das neu zu bildende Amt für Gebäudemanagement vorgesehen sei. Zu dem Antrag über ein auszuweisendes Wohnbaugebiet erklärt sie, dass sie dies ad hoc nicht beurteilen könne, sich die Freien Wähler jedoch grundsätzlich gegen eine neue Ausweisung von Wohnbaugebieten aussprechen würden.

Stadträtin Saebel stellt klar, dass das Amt für Gebäudemanagement nichts mit der Erstellung eines Katasters zu tun habe.

Oberbürgermeisterin Büsselaker bestreitet dies und erklärt, dass gerade hierzu die verschiedenen Ämter zusammengelegt werden sollen.

Stadtrat Künzel stimmt dem Beschlussvorschlag zu und erklärt, dass für ihn die Führung eines Baulückenkatasters selbstverständlich sei und er diesem Antrag daher zustimme. Den zweiten Antrag werde er unterstützen, ist jedoch der Meinung, dass dies schon mit dem neu zu bildenden Amt definiert sei.

Oberbürgermeisterin Büsselaker wiederholt nochmals, dass zu den Aufgaben des Amtes für Gebäudemanagement auch das Leerstandsmanagement beinhaltet sei; eine Fortschreibung eventuell schon früher vorgenommen werden könnte. Ihr sei jedoch unklar, wo in Ettlingen große brach liegende Flächen vorhanden seien. Gerade große Flächen, wie z. B. Aldi und Imprimex, wurden durch die Wirtschaftsförderung vermittelt, obwohl diese Grundstücke nicht der Stadt gehören würden. Sie weist darauf hin, dass in dem Beschlussvorschlag lediglich die Projektliste zur Kenntnis genommen werden solle. Sie nehme daher die Anträge der CDU-Fraktion als Extra-Anträge auf.

Stadtrat Foss entgegnet, dass ein enger Sachzusammenhang der Anträge mit der Tagesordnung dahingehend zu erkennen sei, dass ein Kataster aktualisiert und laufend fortgeschrieben werden solle. Bezüglich des zweiten Antrages verweist er nochmals auf die Vorgaben der Landesregierung, 1/5 der Flächen für eine Neuausweisung zu nutzen und die verbleibenden 4/5 für eine Flächenverdichtung. Das Wohnbaugebiet „Schleifweg/Karlsruher Straße“ sei das kleinste Neubaugebiet, daher solle hier begonnen werden.

Oberbürgermeisterin Büsselaker erklärt, dass nach der Umstrukturierung ein Flächenmanagement kommen werde, da der Gemeinderat dies so beschlossen habe. Sie stelle sich nun die Frage, ob in der heutigen Sitzung über den gleichen Sachverhalt nochmals abgestimmt werden solle.

Stadtrat Deckers bemängelt die Verfahrensweise über die Antragstellung der CDU-Fraktion, da Anträge in der Sitzung vorgelegt werden und so keine Diskussion in der Fraktion möglich sei. Er spreche sich daher dafür aus, dass die Anträge im Ausschuss vorberaten werden, außerdem müsse grundsätzlich geklärt werden, ob die Anträge der CDU-Fraktion von den Mitgliedern nicht unterschrieben werden müssten.

Stadtrat Reich macht darauf aufmerksam, dass die Stadt in der Vergangenheit bereits Gewerbegebiete in Wohngebiete umgewandelt habe und er daher die Diskussion um die Erstellung eines Katasters nicht verstehe.

Stadträtin Seifried-Biedermann stellt klar, dass mit brach liegenden Flächen auch nicht genutzte Industrieflächen gemeint seien und auch Baugrundstücke, die nicht bebaut seien.

Oberbürgermeisterin Büsselaker stellt klar, dass Baugrundstücke, die nicht bebaut sind und sich in privaten Händen befinden, durch die Stadt nicht beeinflusst werden könnten. Die Stadt könne private Grundstücksbesitzer nicht dazu zwingen, diese zu bebauen.

Bürgermeisterin Petzold-Schick ist der Ansicht, dass die Anträge der CDU-Fraktion einer inhaltlichen Diskussion bedürfen und daher keinen Ergänzungsantrag darstellen, sondern im Ausschuss vorberaten werden müssten.

Stadträtin Kölper stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Ende der Debatte aus den von Bürgermeisterin Petzold-Schick genannten Gründen.

Bei der nachfolgenden Abstimmung über den Geschäftsordnungsantrag wird diesem mit 19:16 Stimmen, bei einer Enthaltung, stattgegeben.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

Gabriela Büsse-maker  
Oberbürgermeisterin

- - -

Ji/La

2. November 2005

1. Hauptamt zur Kenntnis und mit der Bitte um Prüfung der Aussage von Stadtrat Deckers (Unterschriften bei Anträgen).
2. Planungsamt zur Kenntnis.
3. Wv.

Im Auftrag:

Jilg