

Stadt Ettlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlsruher Str.2-6 / Pforzheimer Str.1-3“

## 1 Planerfordernis und Planungsziele

---

Um dem zunehmend knapper werdenden Wohnraum in Ettlingen entgegenzuwirken und um schonende mit den Außenbereichen der Stadt umzugehen, ist das primäre Ziel der Stadt die Innenentwicklung weiter voran zu treiben. Mit der Aktivierung des zentrumnahen Areals beim Lauerturm steht somit Fläche in günstiger innenstädtischer Zuordnung für eine Nachnutzung zur Verfügung. Für das 3.343 m<sup>2</sup> große Gelände in Ettlingen haben sowohl der Vorhabenträger, die Axis Development GmbH & Co. KG., als auch die Stadt Ettlingen die Absicht, die heute noch nicht vollständig ausgenutzte innerstädtische Fläche baulich weiter zu entwickeln. Hierzu hat das Büro ASTOC aus Karlsruhe für das Plangebiet zunächst einen städtebaulichen Rahmenplan entwickelt, welcher die Grundlage für die im November 2019 durchgeführte Mehrfachbeauftragung bildete. Der erste Preis der Mehrfachbeauftragung ging an das Architekturbüro Thomas Fabrinsky aus Karlsruhe. Der Siegerentwurf soll nun in ein Bebauungsplan überführt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben „Karlsruher Str.2-6 / Pforzheimer Str.1-3“ werden dabei über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) geschaffen. Das Konzept des Siegerentwurfs sieht hierbei folgendes vor:

### **Bebauungskonzept und Erschließung**

Um dem historisch wertvollen (Alt-) Stadteingangsbereich städtebaulich gerecht zu werden, sieht der Siegerentwurf vom Architekturbüro Thomas Fabrinsky aus Karlsruhe, in der Sichtachse der Schillerstraße, ein 4 geschossiges, raumbildendes Auftaktgebäude vor, das sich in der Höhenentwicklung an die Blockrandbebauung in der Pforzheimer Straße anpasst. Der Neubau winkelt sich dann entlang der Karlsruher Straße in einen zweiten, 3-geschossigen, langgestreckten Baukörper mit Flachdach ab, und nimmt somit Bezug auf die im Norden angrenzende Bebauung. Durch die Ausformulierung des geplanten Vorhabens wird ein harmonisches Gesamtgefüge mit dem städtebaulichen Umfeld erzeugt. Die Nutzung des Neubaus weist eine vertikale Gliederung auf. Im Erdgeschoss sind bürgernahe Gewerbeflächen wie Einzelhandel, Arztpraxen, Büros oder ein Café untergebracht, die darüber liegenden Geschosse dienen dem Wohnen.

Die Erschließung des Neubaus per PKW in der „Karlsruher Straße 2-6“ erfolgt aufgrund des Lauerturmkreisels im nördlichen Grundstücksteil. Die Parkierung wird vollständig in einer Tiefgarage angeordnet sein, Stellplätze sind ausschließlich den Anwohnern zugeordnet. Der Gebäudeeingang liegt an der Schnittstelle der beiden Baukörper. Die Gebäudevorzone ist für den öffentlichen Fußgänger- und Radverkehr und deren Fahrradstellplätze vorgesehen, sodass die Flächen im Erdgeschoss direkt von dieser Geh- und Radwegzone erreichbar sind.

Für dieses Gebiet existiert ein seit dem 6.3.2008 rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen aber nicht die Realisierung des städtebaulich verträglichen Plankonzepts. Deshalb ist es erforderlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlsruher Str. 2-6 / Pforzheimer Str. 1-3“ aufzustellen. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

## 2 Verfahrensart

---

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (dabei sind nicht die Grundstücksfläche, sondern nur die Baufenster i.V.m. der GRZ anzusetzen). Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13 a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.
- Mögliche hinzukommende überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

## 3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

---

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlsruher Str.2-6 / Pforzheimer Str.1-3“ ist dem anschließend angeführten Lageplan zu entnehmen (Darstellung ohne Maßstab). Das Plangebiet beträgt ca. 3.343 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück Nr. 618/2, sowie die Flurstücke Nr. 617 und 618/5 nur teilweise. Die Vorhabengrundstücke selbst weisen zusammen eine Fläche von 1.486 m<sup>2</sup> auf.

Das Areal befindet sich in zentrumsnaher Lage in der Stadt Ettlingen, direkt am Knotenpunkt der beiden Hauptverkehrsachsen der Karlsruher Straße und der Pforzheimer Straße. Die umliegende Bebauung zeichnet sich durch eine gemischte Struktur von Wohnen und Gewerbe aus. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.