



Bebauungsplan

„Hermann-Löns-Weg West (ehem. Stahl-Areal), südl. Teilbereich“

Entwurf

03.04.2024

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	5
1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Plangebiet	6
3	Verfahren	7
	3.1 Verfahrensart	7
	3.2 Verfahrensverlauf	8
4	Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben	8
	4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
	4.2 Angrenzende Bebauungspläne	9
	4.3 Regionalplan	9
	4.4 Flächennutzungsplan	10
5	Bestandssituation	10
6	Städtebauliches Konzept	12
	6.1 Bebauungskonzept	12
	6.1.1 Verkehrliche Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs	13
	6.1.2 Technische Erschließung	15
	6.1.3 Frei- und Grünflächengestaltung	15
	6.1.4 Maßnahmen zum Klimaschutz	16
7	Schutzvorschriften und Restriktionen	17
	7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	17
	7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	17
	7.3 Landschaftsschutzgebiete	17
	7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	17
	7.5 Gewässerschutz	17
	7.5.1 Offene Gewässer	17
	7.5.2 Wasserschutzgebiete	18
	7.6 Hochwasserschutz	18
	7.7 Waldflächen	19
	7.8 Altlasten und Kampfmittel	19
	7.9 Denkmalschutz	19
8	Fachplanungen und Gutachten	20
	8.1 Umweltprüfung	20
	8.2 Artenschutz	20
	8.3 Verkehr	22
	8.4 Schallimmissionen	22
	8.5 Baugrund	23
9	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
	9.1 Art der baulichen Nutzung	23
	9.2 Maß der baulichen Nutzung	24
	9.3 Bauweise	25
	9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	25
	9.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	26
	9.6 Soziale Wohnraumförderung	26
	9.7 Zufahrten	26
	9.8 Grünflächen	26
	9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
	9.9.1 Maßnahmenfläche M 1 - Uferbereich der Alb	27

9.9.2	Maßnahmenflächen M 2 und M 3 - öffentliche Grünflächen	27
9.9.3	Maßnahmenfläche M 4 Ersatzhabitate für Eidechsen	27
9.9.4	Beleuchtung.....	27
9.9.5	Vermeidung von Vogelkollisionen.....	28
9.9.6	Dachbegrünungen.....	28
9.9.7	Fassadenbegrünungen	28
9.9.8	Wasserdurchlässige Beläge.....	28
9.10	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
9.11	Pflanzgebote.....	29
9.11.1	Einzelpflanzgebote im Verkehrsraum.....	29
9.11.2	Einzelpflanzgebote auf privaten Grünflächen	29
9.12	Pflanzbindungen.....	29
10	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	29
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
10.2	Werbeanlagen	29
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	30
10.4	Einfriedungen	30
10.5	Flächen für Abfallsammelbehälter.....	30
10.6	Außenantennen.....	30
10.7	Niederspannungsfreileitungen.....	30
10.8	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	30
10.9	Umgang mit Niederschlagswasser.....	31
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	32
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	32
1.1.1	Urbanes Gebiet MU 1.....	32
1.1.2	Urbanes Gebiet MU 2.....	33
1.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1, GEe 2.....	33
1.1.4	Sondergebiet Parkhaus.....	33
1.2	Maß der baulichen Nutzung	34
1.2.1	Grundflächenzahl	34
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	34
1.3	Bauweise	34
1.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen.....	34
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	35
1.6	Soziale Wohnraumförderung.....	35
1.7	Zufahrten	35
1.8	Grünflächen	35
1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	36
1.9.1	Uferbereich der Alb - Maßnahmenfläche M 1	36
1.9.2	Planinterne öffentliche Grünflächen - Maßnahmenflächen M 2 und M 3.....	36
1.9.3	Ersatzhabitate Zaun- und Mauereidechsen M 4 (CEF-Maßnahme).....	36
1.9.4	Beleuchtung.....	36
1.9.5	Vermeidung von Vogelkollisionen.....	37
1.9.6	Ersatzquartiere Fledermäuse	37
1.9.7	Dachbegrünung	37
1.9.8	Fassadenbegrünung	37
1.9.9	Wasserdurchlässige Beläge.....	38

1.10	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	38
1.11	Pflanzgebote.....	38
1.11.1	Einzelepflanzgebote im Verkehrsraum.....	38
1.11.2	Einzelepflanzgebot auf privaten Grundstücken.....	38
1.12	Pflanzbindungen.....	38
2	Örtliche Bauvorschriften.....	39
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	39
2.1.1	Fassadengestaltung / Materialien.....	39
2.1.2	Dächer und Dachaufbauten.....	39
2.2	Werbeanlagen.....	39
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	40
2.4	Einfriedungen.....	40
2.5	Flächen für Abfallsammelbehälter.....	40
2.6	Außenantennen.....	40
2.7	Niederspannungsfreileitungen.....	40
2.8	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	41
2.9	Umgang mit Niederschlagswasser.....	41
3	Zeichnerische Festsetzungen.....	43
C.	Hinweise.....	48
1	Altlasten und Altablagerungen.....	48
2	Archäologische Denkmalpflege.....	48
3	Natur- und Artenschutz.....	48
3.1	Rodungs- und Abrissarbeiten, Baumaßnahmen am Gewässer.....	48
3.2	Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme).....	49
3.3	Ersatzquartiere für Brutvögel (CEF-Maßnahme).....	49
3.4	Weitere Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel.....	49
3.4.1	Umsiedlung Zaun- und Mauereidechsen (CEF-Maßnahme).....	50
3.5	Ökologische Baubetreuung.....	50
3.6	Dachbegrünung / Photovoltaik.....	50
4	Bodenschutz.....	50
5	Freiflächengestaltung.....	51
6	Grundwasserschutz.....	51
7	Hochwasserschutz.....	51
8	Immissionsschutz.....	52
9	Hinweise der Gewerbeaufsicht.....	52
9.1	Lärm- und Staubimmissionen während der Bauphase.....	52
9.2	Lärmemissionen durch Kinder.....	53
10	Kampfmittel.....	53
11	Normen und Richtlinien.....	53
12	Starkregenereignisse.....	53

A. Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die 1876 in Stuttgart gegründete Firma Stahl ist seit vielen Jahrzehnten im Bereich der Kran- und Hebetchnik sowie der Elektrotechnik tätig. 1967 erfolgt die Übernahme eines ebenfalls im Bereich Krantechnik tätigen Unternehmens in Ettlingen, dessen Firmensitz am Hermann-Löns-Weg zu einem weiteren Produktionsstandort für Standardkräne ausgebaut wurde. 2010 wurde die Produktion in Ettlingen jedoch aufgegeben, die Produktionshallen werden seitdem durch ein Logistikunternehmen genutzt.

Der Standort befand sich in einer ursprünglich deutlich gewerblich, teilweise auch industriell geprägten Umgebung. Sukzessive sind jedoch Standorte von Gewerbebetrieben aufgegeben und die freigewordenen Flächen für Wohnen oder neues Gewerbe umgewandelt worden. Westlich des Standortes ist - ebenfalls auf einem ehemaligen Industrieareal - Am Erlengraben ein neues Gebiet für hochwertiges Gewerbe entstanden.

Die Stadt Ettlingen verfolgt die Zielsetzung, diese Entwicklung weiter voranzutreiben und die ehemals gewerblich genutzten Flächen am nördlichen Rand der Kernstadt in hochwertige gewerblich oder gemischt genutzte Quartiere umzuwandeln. Das ehemalige Stahl-Areal stellt hierfür einen weiteren Baustein dar.

Die bestehende Bausubstanz auf dem Stahl-Areal mit den großformatigen Produktionshallen lässt nahezu ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zu. Für die Umwandlung in ein - gemäß übergeordneter Zielsetzung - gemischt genutztes Quartier ist somit eine vollständige Neustrukturierung des Areals erforderlich. Auf dieser Grundlage wurde bereits 2018 eine Rahmenplanung mit einer Bebauungs- und Nutzungskonzeption entwickelt erarbeitet. Diese wurde 2023 fortgeschrieben und verändert. Geplant ist hierbei die Bereitstellung von Bauflächen für kleinteiliges Gewerbe, aber auch für Wohnen, soziale Einrichtungen und Gastronomie. Die derzeitigen Hallengebäude weisen hierfür keine Eignung auf und sollen durch eine kleinteiligere Bebauung ersetzt werden. Der Hermann-Löns-Weg wird dabei zwar als Zuwegung zum Areal, nicht jedoch als Erschließung von einzelnen Grundstücken dienen. Die interne Erschließung ist über eine vom Hermann-Löns-Weg abzweigende Stichstraße vorgesehen.

Neben der adäquaten baulichen Nachnutzung des Areals soll auch eine ökologische Aufwertung erfolgen und Anforderungen an einen verbesserten Klimaschutz entsprochen werden. Insbesondere entlang der Alb ist die Bestandsbebauung sehr nah an den Uferbereich herangerückt. Im Zuge der Neustrukturierung soll dem Uferbereich mehr Fläche eingeräumt und dieser besser erlebbar gemacht werden. Weiterhin ist das Plangebiet in hohem Grad versiegelt und weist nahezu keine Grünstrukturen auf. Anfallendes Oberflächenwasser wird nahezu vollumfänglich abgeleitet. Mit der Umstrukturierung soll eine stärkere Durchgründung erfolgen und Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser vorgesehen werden. Die im Süden des Plangebiets bestehende Waldfläche bleibt erhalten.

Das Areal wie auch der Uferbereich der Alb ist derzeit nicht öffentlich zugänglich. Das Konzept sieht eine hohe Aufenthaltsqualität und die punktuelle Zugänglichkeit der Alb vor. Dies erfolgt durch die Anlage von Fußwegen und die Instandsetzung der bestehenden Brücke über die Alb.

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant, so dass Vorhaben derzeit nur nach Innenbereichskriterien genehmigt werden können. Für die geplante umfassende Neustrukturierung des Areals ist die Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür hat der Gemeinderat bereits am 21.07.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser umfasste neben dem eigentlichen Stahl-Areal auch noch weitere nördlich anschließende Flächen.

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss umfasste das ehemalige Stahl-Areal sowie weitere nördlich anschließende Flächen und eine geplante Querverbindung zur Bula-cher Straße. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird der südliche Teilbereich vorran-gig entwickelt. Der angrenzende nördliche Teil befindet sich innerhalb des Überschwemmungs-gebietes eines 100-jährlichen Hochwassers und kann erst umgesetzt werden, wenn die Hochwasser-maßnahme im Albatal umgesetzt ist. Aus diesem Grund erhält der vorliegende Bebauungsplan die Bezeichnung „Hermann-Löns-Weg West (ehem. Stahl-Areal), südl. Teilbereich“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine am Hermann-Löns-Weg gelegene Gewerbefläche am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Ettlingen. Südlich des Plangebietes besteht die Wohnbe-bauung an der Damaschkestraße, westlich verläuft die Alb. Im Osten und Norden grenzen unbe-baute Freiflächen an das Plangebiet an, welche zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt sind. In einiger Entfernung nördlich verläuft die Bundesstraße 3 sowie die Autobahn A5.

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 4532, 4532/1, 4545/1, 4545/2, 4545/24, 4545/30, 4545/31, 4545/32 und 9679 sowie teilumfänglich die Flurstücke 137/0, 4545/20, 4574/3, 5302/2, 5428/1, 5428/2, 9678, 9686 und - als separater Teil - das Flurstück 9687. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,60 ha.

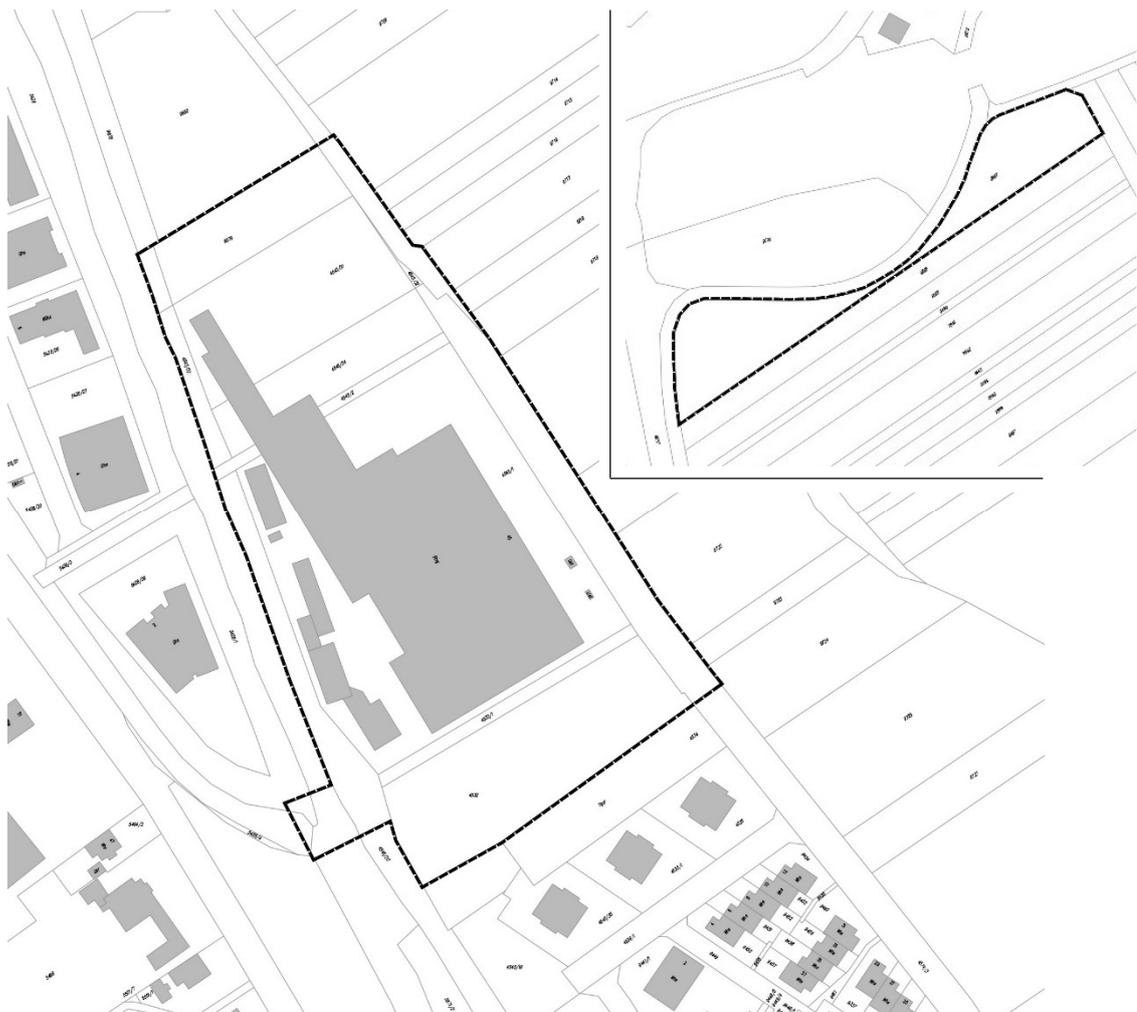


Bild 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereichen (freier Maßstab)

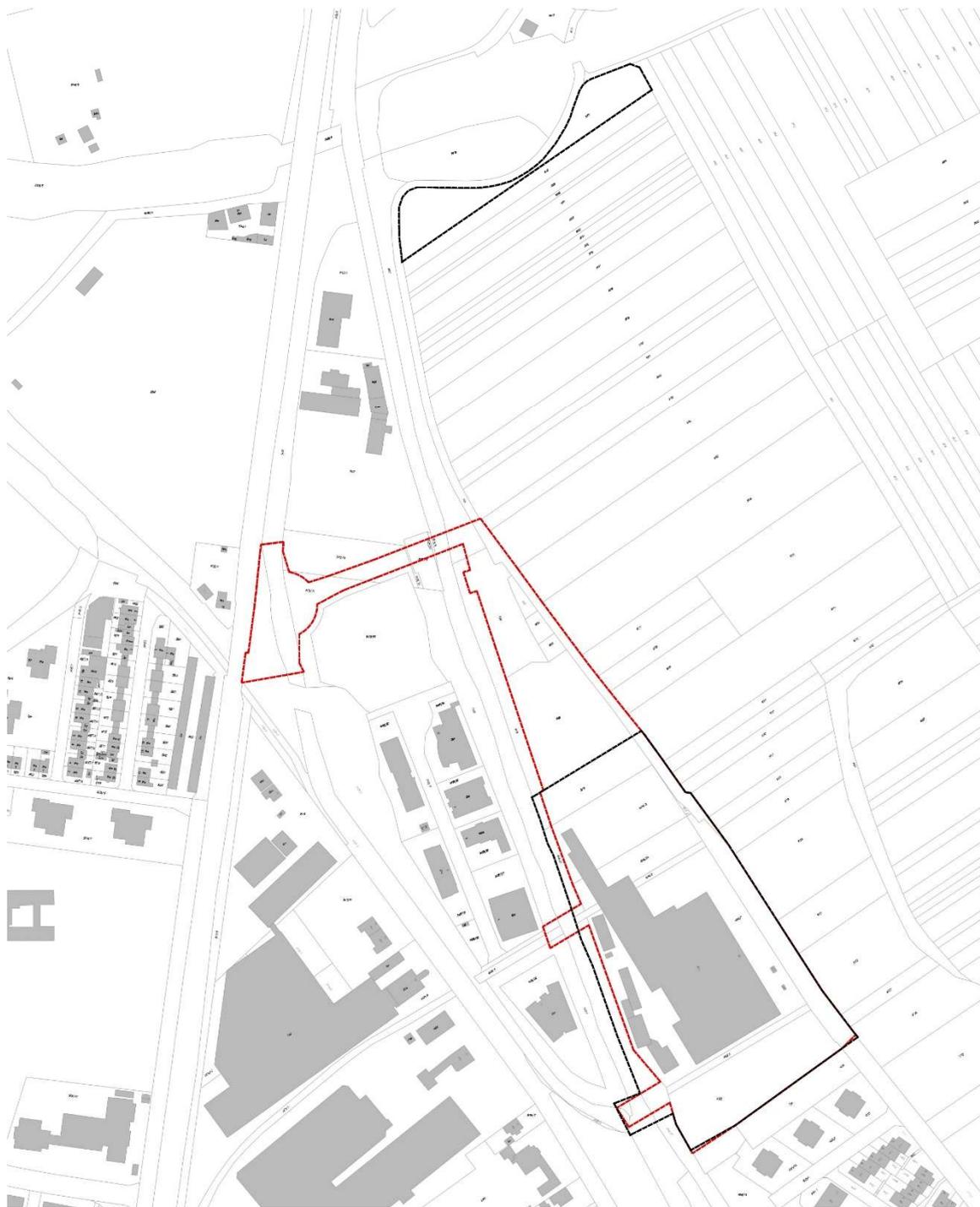


Bild 2: Gegenüberstellung Geltungsbereich (schwarz) mit Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (rot)

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich derzeit bereits baulich genutzte Flächen. Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung, der Wieder-Nutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung dienen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden. Die Voraussetzungen für dessen Anwendung sind in § 13 a Abs. 1 BauGB konkretisiert. Mit der vorliegenden Planung sind diese erfüllt:

- Es handelt es sich aufgrund der derzeitigen Nutzung und der baulich geprägten Umgebung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.
- Die überbaubaren Grundflächen i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO betragen ca. 0,77 ha und liegen damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (keine Betroffenheit von FFH- oder Vogelschutzgebieten).
- Durch die Planung werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung zu verzichten. Vorliegend wird fakultativ jedoch eine Umweltprüfung durchgeführt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

3.2 Verfahrensverlauf

Im Juni 2021 wurde eine Bauvoranfrage für den Abbruch der bestehenden Bausubstanz und Neubau von gewerblich genutzten Gebäuden auf dem Grundstück Hermann-Löns-Weg 45 (Flurstücke 4545/1, 4545/2 und 4545/24) gestellt. Da die vorgelegte Planung nicht den städtebaulichen Absichten der Stadt für die Entwicklung des Gebietes entsprochen hat, wurde die Entscheidung über das angefragte Vorhaben mit Bescheid vom 23.09.2021 für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Parallel hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen zur Durchsetzung der städtebaulichen Absichten am 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hermann-Löns-Weg West (ehem. Stahl-Areal)“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2021 ortüblich bekannt gemacht.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung der o.g. Bauvoranfrage nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden konnte, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2022 zur Sicherung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hermann-Löns-Weg West (ehem. Stahl-Areal), südl. Teilbereich“ eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB erlassen. Diese trat am 04.08.2022 in Kraft. Die weitere Entwicklung des Quartiers wird über einen qualifizierten Bebauungsplan gesteuert. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

4 Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig baulich genutzt, jedoch nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Im eingeschränkten Umfang können Vorhaben derzeit somit nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzeptes (vgl. Ziffer 6) ist auf Grundlage von § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da sich die geplante Bebauung bezüglich Nutzung und Bebauung nicht in die nähere Umgebung einfügt. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an oder befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Östlich überlagert sich der Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuwiesen - Verlängerung Hermann-Löns-Weg“ von 1961. Er setzt eine Verkehrsfläche sowie angrenzende Baufluchten fest.
- Südlich überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teilbebauung Neuwiesen“ mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Festgesetzt ist ein Mischgebiet. Der Bebauungsplan erlangte 1970 Rechtsgültigkeit.
- Ca. 150 m nordwestlich befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Erlengraben 7“ zur Realisierung eines Bürogebäudes mit Parkhaus. Der Bebauungsplan erlangte 2022 Rechtsgültigkeit.

Westlich der Alb befinden sich weitere baulich geprägte Flächen, welche jedoch nicht mit Bebauungsplänen überplant sind.

4.3 Regionalplan

Die Stadt Ettlingen ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsplanes als Mittelzentrum eingestuft. In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist die Kernstadt als Siedlungsbereich gemäß Ziffer 2.3.2 des Regionalplans ausgewiesen. Die zukünftige Siedlungstätigkeit soll schwerpunktmäßig in solchen Siedlungsbereichen erfolgen.

Weiterhin ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung dargestellt. Zudem überschneidet sich das Plangebiet mit einem Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohn- und Gewerbenutzung im Plangebiet geschaffen. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planung nicht entgegen.

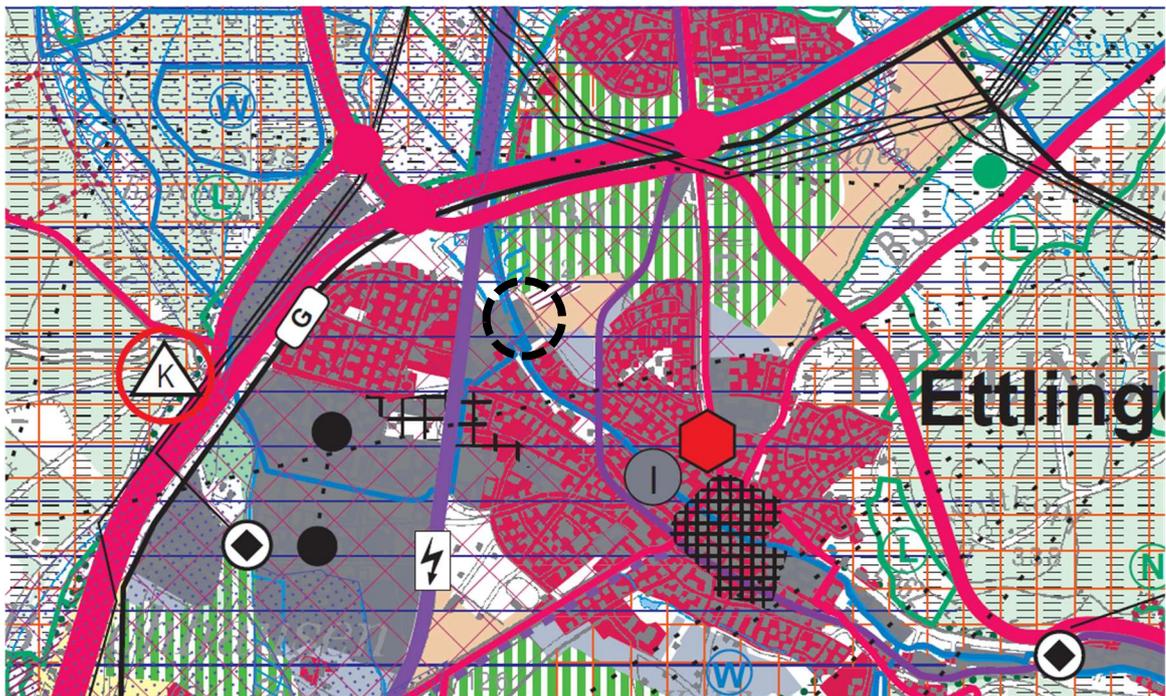


Bild 3: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Ettlingen mit Plangebiet

4.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist das Plangebiet als bestehende, in einem kleinen Teil als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Streifen im Süden ist als Grünfläche ausgewiesen.

Die vorliegende Planung sieht eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vor. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht vollständig der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweichen. Der Flächennutzungsplan ist in Form einer Berichtigung anzupassen.

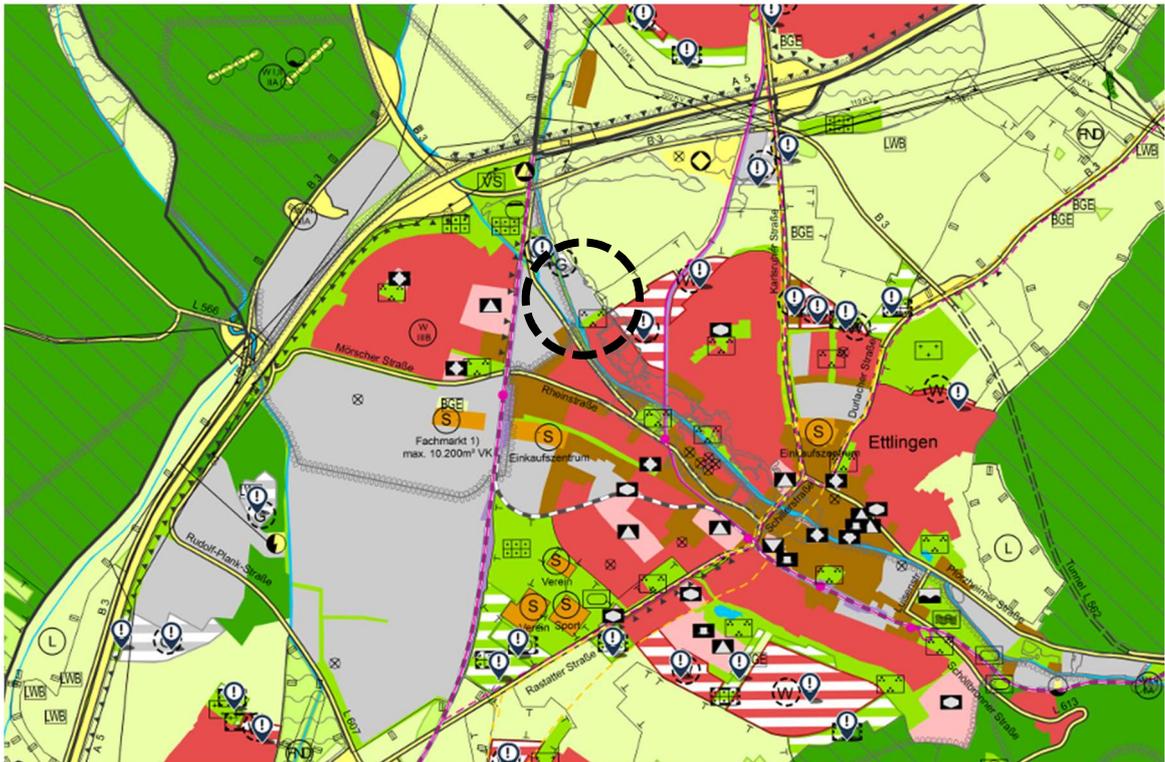


Bild 4: Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, Ausschnitt Ettlingen mit Plangebiet

5 Bestandssituation

Das Plangebiet ist mit großvolumigen Hallengebäuden sowie Verwaltungsgebäuden des ehemals hier ansässigen Betriebes aus den 1960er und 70er Jahren überbaut. Ältere Bausubstanz besteht zudem im Uferbereich der Alb. Weitere befestigte oder versiegelte Flächen dienen dem Rangierverkehr oder zum Abstellen bzw. Lagern von Fahrzeugen und Material. Nach Schließung des Produktionsstandortes werden die Anlagen durch verschiedene Firmen genutzt.

Das Plangebiet grenzt an die Alb, welche mit intensiven Grün- und Gehölzstrukturen eingefasst ist. Weitere relevante Grünstrukturen bestehen entlang des Hermann-Löns-Weges (Baumpflanzungen) sowie im Norden des Plangebietes (Gehölze/Ruderalvegetation). Ein Streifen im Süden des Plangebietes verfügt über einen dichten Baumbestand und ist daher als Waldfläche einzustufen.

Das Plangebiet ist öffentlich zu großen Teilen nicht zugänglich. Der Hermann-Löns-Weg dient als öffentliche Straße und setzt sich nördlich des Plangebietes als Feld- und Radweg fort. Der Uferbereich der Alb ist innerhalb des Plangebietes nur im südlichen Abschnitt zugänglich. Hier besteht auch eine Fußgängerbrücke, welche derzeit aufgrund statischer Mängel jedoch gesperrt ist. Am westlichen Ufer der Alb, außerhalb des Plangebietes, verläuft ein begleitender Fußweg.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen. Im Westen grenzt das Fließgewässer der Alb sowie das neu entwickelte Gewerbegebiet Am Erlengraben an. Im Norden sowie Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzstrukturen. In ca. 500 m verläuft die Bundesstraße 3, in ca. 700 m die Autobahn A5. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet an. Diese besteht aus Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau in Form von Punkthäusern mit bis zu neun Geschossen.

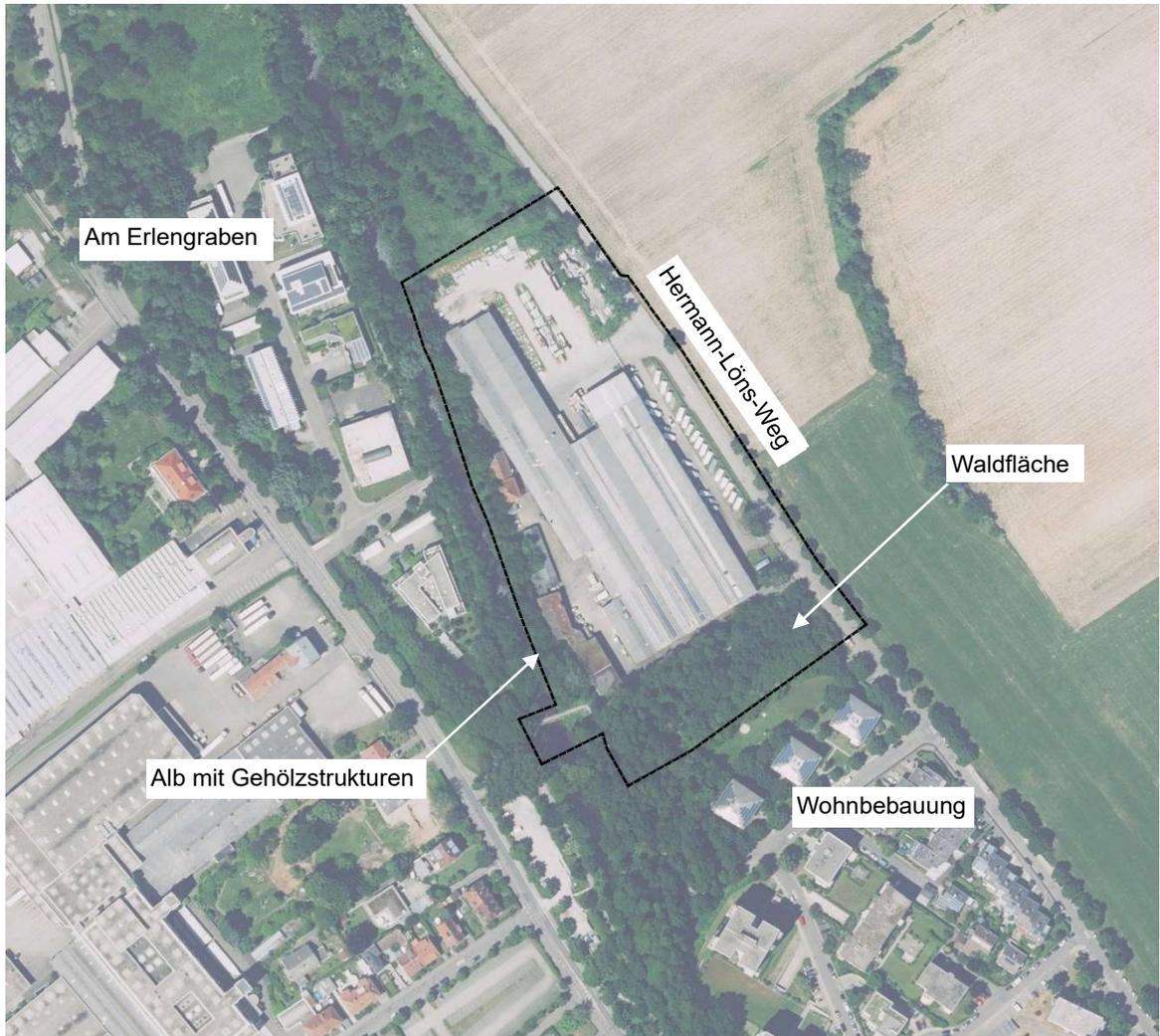


Bild 5: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW)



Bild 6: Bestandsbebauung am Hermann-Löns-Weg



Bild 7: Bestandsbebauung und Waldfläche (links)



Bild 8: Gehölzstrukturen an der Alb



Bild 9: Bestandsbebauung und Brücke über die Alb

6 Städtebauliches Konzept

Bereits 2018 wurde im Rahmen einer gesamtäumlichen Betrachtung eine städtebauliche Studie durch das Büro berchtold.krass space&options erstellt, an der sich die grundsätzliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplanes orientiert. Die Ansiedlung einer hochwertigen gewerblichen Nutzung - gegebenenfalls ergänzt durch Nutzungen im Kontext der Naherholungsfunktion der Alb - erforderte gegenüber der derzeitigen Nutzungs- und Bebauungsstruktur eine wesentlich kleinteiligere Gliederung und die Festlegung einer spezifischen Art der baulichen Nutzung.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für das Plangebiet erneut verschiedene Bebauungsvarianten erstellt und geprüft. Am 28.09.2022 wurde eine Konzeptstudie für die potenzielle Entwicklung des ehem. Stahl-Areals (Thema: Arbeiten und Wohnen) diskutiert. Aus Sicht des jetzigen Eigentümers soll eine hohe Flexibilität in der Nutzung gegeben sein, um eine stufenweise Umsetzung über einen längeren Zeitraum zu ermöglichen.

Im Weiteren wurde deshalb die Rahmenplanung über das Planungsamt erneut geprüft, vertieft und fortgeschrieben. Berücksichtigt wurde hierbei auch die am 19.07.2022 erlassene „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches“. Dabei ist Ettlingen als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert. Aus diesem Grund soll innerhalb des vorliegenden Plangebietes in einem begrenzten Umfang auch eine Wohnnutzung vorgesehen werden.

Grundsätzliche Vorgaben für die Rahmenplanung waren daher:

- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit hochwertigem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen
- Zuwegung zum Plangebiet über den Hermann-Löns-Weg, Anbindung der entstehenden Baugrundstücke über eine interne Erschließungsstraße
- Schaffung eines Quartiermittelpunktes mit öffentlichen Nutzungen und/oder Gastronomie
- Aufwertung und Erlebbarmachung des Uferbereiches der Alb
- Erhalt der Waldflächen im Süden
- Entwicklung eines Fußwegenetzes - unabhängig vom Straßennetz

6.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht den nahezu vollständigen Abriss der bestehenden Gebäude im Plangebiet vor. Lediglich ein zweigeschossiges historisches Verwaltungsgebäude mit Walmdach an der Alb soll erhalten bleiben.

Die Bauflächen im Plangebiet werden in unterschiedliche Bereiche gegliedert. Etwa die Hälfte der Flächen werden ausschließlich für Gewerbe vorgesehen, in den anderen Bereichen ist Gewerbe, teilweise mit einem erheblichen Wohnanteil sowie ein Quartiersparkhaus geplant. Prägnantes Merkmal der geplanten Bebauung ist eine wechselnde Höhenausbildung der einzelnen Baukörper, so dass sich auch in der Vertikale eine bewegte Bebauungsstruktur ergibt und übermäßig massiv wirkende Baumassen vermieden werden.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird durch eine gemischt genutzte Bebauung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen sowie optional integrierter Kinderbetreuungseinrichtung eingenommen. Das Konzept sieht die Unterteilung in unterschiedlich hohe Baukörper mit bis zu fünf Geschossen vor, welche sich um eine Freifläche gruppieren. Die aufgelockerte Anordnung der Gebäude sowie die Höhenausbildung sorgen bewusst für einen städtebaulichen Akzent am Hermann-Löns-Weg.

Im westlichen Teil entlang der Alb entstehen gewerbliche Baugrundstücke für Produktion und Dienstleistungen. Die Grundstücksgrößen betragen hierbei ca. 1.100 bis 1.800 m² und sind damit insbesondere für kleinteiliges oder dienstleistungsorientiertes Gewerbe geeignet. Auch hier wird mit dem Wechsel von zwei auf vier Geschosse eine angemessene Gliederung der Gebäudekubaturen erzielt.

Das Plangebiet wird über eine vom Hermann-Löns-Weg abzweigende Stichstraße verkehrlich erschlossen. Quartiersmittelpunkt bildet eine Platzsituation am Abschluss der Erschließungsstraße. An diesem Quartiersplatz befindet sich auch das o.g. Bestandsgebäude, welches sich bereits architektonisch von der restlichen Bebauung abhebt und u. a. einer gastronomischen Nutzung zugeführt werden und damit einen Beitrag zur Belebung des Quartiers leisten soll.

6.1.1 Verkehrliche Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Der Hermann-Löns-Weg besitzt derzeit die Funktion einer Sammelstraße und soll durchgängig mit einem zusätzlichen einseitigen Gehweg ausgestattet werden. Die geplante interne Erschließungsstraße zweigt vom Hermann-Löns-Weg ab, zieht sich durch das gesamte Baugebiet und mündet in eine Platzfläche, welche als Wendefläche, aber auch als Quartiersplatz dient (s. o.). Alle Baugrundstücke im Plangebiet werden über diese Erschließungsstraße angebunden, direkte Zufahrten vom Hermann-Löns-Weg sind nicht vorgesehen.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6 m, einem Längsparkstreifen sowie einem einseitigen Fußweg geplant. Nach Norden wird eine abzweigende Stichstraße ebenfalls mit 6 m Breite, jedoch ohne Längsparkstreifen und Fußweg, vorgesehen, um in Zukunft weitere nördlich anschließende Flächen an das Erschließungssystem anbinden zu können.

Das städtebauliche Konzept sieht ein autoarmes Quartier mit einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen und einer hohen Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume vor. Dabei soll der Verbrauch von Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen bewusst auf ein möglichst geringes Maß beschränkt und Bauflächen vorrangig für die eigentliche gewerbliche bzw. Wohnnutzung bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck wird am Einfahrtsbereich vom Hermann-Löns-Weg ein Quartiersparkhaus vorgesehen, in welchem ein großer Teil der Fahrzeuge von Mitarbeitern der angesiedelten Gewerbebetriebe untergebracht werden können.

Für die Bebauung mit hohem Wohnanteil im Süden des Quartiers ist eine Tiefgarage geplant, welche ebenfalls von der Erschließungsstraße anzufahren ist. Weiterhin stehen entlang der Erschließungsstraße sowie am Quartiersparkplatz weitere Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Zusätzliche Kurzzeitparkplätze für die Kinderbetreuungseinrichtung können hier ebenfalls vorgesehen werden.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Ettlingen-West mit Regionalzug- und S-Bahn-Anschluss befindet sich in ca. 1 km Entfernung. In ähnlicher Distanz befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Bunsenstraße“, welche eine Verbindung in die Innenstadt herstellt. Weiterhin stellt der Hermann-Löns-Weg eine wichtige Radwegeverbindung Richtung Karlsruhe dar, so dass das Plangebiet auch mit diesem Verkehrsmittel gut erreichbar ist. Das Abstellen von Fahrrädern kann auf den jeweiligen Grundstücken, aber auch im Quartiersparkhaus - ggf. kombiniert mit Lademöglichkeit für E-Bikes - erfolgen.



Bild 10: Bebauungskonzept (Quelle: Lars Petri Stadtplanung)



Bild 11: Visualisierung, Blick von Südwesten

6.1.2 Technische Erschließung

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist der Untergrund im Plangebiet nach entsprechender Herrichtung für eine Versickerung geeignet. Die Entwässerung der Bau- und Verkehrsflächen erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken dezentral versickert. Bei der Überplanung der Grundstücke ist somit der Flächenbedarf für solche Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Ggf. sind ungeeignete Bodenschichten auszutauschen, um einen Anschluss an versickerungsfähige Kies-Sand-Schichten herzustellen. Gewerbliches und häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten, welcher an den bestehenden Kanal im Hermann-Löns-Weg angeschlossen werden kann. Aufgrund der zu erwartenden geringen Schmutzwassermengen durch das geplante Trennsystems ist nicht von einer Überlastung des Kanals auszugehen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird über eine zentrale Mulde versickert. Die Sohlhöhe darf dabei zur Einhaltung des Mindestabstandes von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) 118,0 m NHN nicht unterschreiten. Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt über Rinnen im Straßenprofil mit Anschluss an einen Regenwasserkanal zur Ableitung in Richtung Versickerungsmulde.

Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzeperioden sind insbesondere Bäume im Straßenraum besonderen Belastungen ausgesetzt. Mit Baumrigolen kann die ausreichende Bewässerung der Bäume und damit deren Stressresistenz wesentlich verbessert werden. Zusätzlich entstehen weitere Versickerungsflächen für Niederschlagswasser. Die Kapazität der Baumrigole richtet sich dabei nach dem Wasserbedarf der gepflanzten Bäume.

Untergeordnete Wege müssen nicht an die zentrale Versickerungsmulde angeschlossen werden. Hier kann eine Entwässerung über angrenzende Grünflächen erfolgen.

Gas- und Wasserversorgungsleitungen wie auch Telekommunikationsleitungen sind im Hermann-Löns-Weg vorhanden. Diese können in das Plangebiet erweitert werden.

6.1.3 Frei- und Grünflächengestaltung

Die Planung verfolgt das Ziel einer ökologisch hochwertigen Frei- und Grünflächengestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Waldfläche im Süden bleibt vollumfänglich erhalten. Der erforderliche Waldabstand zur Bebauung wird als Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand ausgebildet. In dieser Fläche ist die Anlage des Versickerungsbeckens sowie eines Spielplatzes vorgesehen.

Der Uferbereich der Alb mit seinem dichten Gehölzbestand wird weitgehend gesichert. Gleichzeitig ist es Ziel, den Uferbereich durch Anlage eines Fußweges besser erlebbar zu machen. Dieser Fußweg wird in ausreichendem Abstand zum Gewässer vorgesehen, um Beeinträchtigungen des Gewässers auf ein Minimum zu reduzieren. An zwei Stellen können zusätzlich Zugangsmöglichkeiten zur Alb geschaffen werden. Auch hierbei sind jedoch die Eingriffe in den Böschungsbereich auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Die derzeit bestehende Brücke im Süden des Plangebietes soll saniert bzw. ersetzt werden und wird damit als Albquerung wieder nutzbar gemacht. Weitere Brückenquerungen sind nicht vorgesehen.

Von der Alb bis zum Hermann-Löns-Weg werden an zwei Stellen Fußgänger-Querverbindungen vorgesehen. Die südliche verläuft in direkter Angrenzung zu den Waldflächen und nimmt den Verlauf eines bisherigen Pfades auf. Auf Höhe des o.g. „Brückenkopfes“ wird eine weitere Querverbindung mit begleitendem Grünstreifen und Baumpflanzungen vorgesehen.

Insgesamt wird somit ein Fußwegenetz unabhängig von der Erschließungsstraße entwickelt, und damit ein Beitrag zur Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität im Plangebiet geleistet.

Die Bauflächen befinden sich in direkter Angrenzung an den freien Landschaftsraum. Im Zuge der Umstrukturierung soll die Einbettung in die umgebenden Freiräume verbessert werden. Hierzu werden entlang des Hermann-Löns-Weges Baumpflanzungen vorgesehen und damit ein Allee-Charakter erzeugt. Auch nach Norden soll die Bebauung mit einem Gehölzstreifen zu angrenzenden Freiflächen versehen werden. Zur Alb und nach Süden bestehen bereits dichte Gehölzstrukturen, die erhalten werden (s. o.).

6.1.4 Maßnahmen zum Klimaschutz

Vor dem Hintergrund von zunehmenden Hitzeperioden und Starkregenereignissen bekommt das Thema Klimawandel auch in der Bauleitplanung zunehmendes Gewicht. Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO), aber auch dem Erlass des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes (KlimaG) wurden die rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung von Klimaschutzmaßnahmen erweitert.

Das Plangebiet ist derzeit zu überwiegenden Teilen bebaut und wirkt sich aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades und des geringen Grünflächenanteils belastend auf das Lokalklima aus. Bei Starkregenereignissen wird Oberflächenwasser zu großen Teilen auf angrenzende Flächen abgeleitet, eine Retention findet nahezu nicht statt.

Mit Umsetzung der Planung werden Aspekte des Klimawandels u. a. in folgender Form berücksichtigt:

- Mit der Maßnahme wird eine reine Gewerbefläche mit eingeschränkter Nutzungsflexibilität in ein zukunftssträchtiges, durchmischtes Quartier mit Wohnen und Gewerbe umgewandelt. Sie entspricht damit der Zielsetzung der verstärkten Innenentwicklung bei gleichzeitiger Schonung von Außenbereichsflächen.
- Mit der Neustrukturierung des Areals erfolgt eine Teilentsiegelung der Flächen. Damit wird der Grünflächenanteil erhöht und die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser erheblich verbessert.
- Mit der Gewährleistung eines ausreichenden Grünflächenanteils wird die Aufheizung begrenzt. Durch die Vorgabe von Baumpflanzungen können zusätzlich Verschattungen erzielt werden. Ebenso tragen Dachbegrünungen und die Gewinnung von Solarenergie zur Reduzierung der Aufheizung bei.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern.

- Dem Gewässer der Alb sowie dem begleitenden Grünstrukturen wird mehr Fläche eingeräumt, so dass perspektivisch eine behördlich abgestimmte, punktuelle Aufweitung des Gewässers nicht ausgeschlossen ist.
- Auf den zur Verfügung stehenden Bauflächen kann eine angemessene bauliche Verdichtung umgesetzt werden. Damit werden Flächen effizient ausgenutzt.
- Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt vorrangig in Tiefgaragen sowie einem Parkhaus. Oberirdische und damit flächenintensive Stellplätze werden nur in geringer Zahl angeboten. Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Dachflächen werden zur Gewinnung von Solarenergie genutzt.
- Die Bepflanzung im Plangebiet orientiert sich an ökologischen Aspekten. Für Baumpflanzungen sind ausreichend groß dimensionierte Baumquartiere vorzusehen. Wiesenflächen sind naturnah als Blühflächen auszubilden.

In der kommunalen Wärmeplanung (Stand Ende 2023) ist das Plangebiet nicht mit hoher Priorität für den Anschluss an das städtische Nahwärmenetz eingestuft. Aus diesem Grund sind für den Standort individuelle Lösungen zur Wärmeversorgung vorzusehen (z. B. Erdwärmesonden oder Luft-Wärme-Pumpen). Im Rahmen der weiteren Umsetzung sind aber auch die Einrichtung einer Wärmezentrale (z. B. integriert im Quartiersparkhaus) und die Ausbildung eines lokalen Nahwärmenetzes zu prüfen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Es werden auch außerhalb keine durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb keine durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch außerhalb keine durch die Planung tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Es werden auch außerhalb keine durch die Planung tangiert.

7.5 Gewässerschutz

7.5.1 Offene Gewässer

Entlang des westlichen Plangebietsrandes verläuft die Alb, im südlichen Bereich überschneidet sich das Plangebiet geringfügig mit dem Gewässer. Hier zweigt auch der Erlengraben ab. Beide Gewässer sind Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Der Erlengraben mündet in Karlsruhe wieder in die Alb, welche am Karlsruhe Ölhafen in den Rhein mündet.

Mit Umsetzung der Planung wird zur Schaffung einer Zugangssituation nur punktuell in den Böschungsbereich der Alb eingegriffen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Der Erlengraben wird durch die Planung nicht tangiert.

7.5.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten. Direkt westlich der Alb grenzt jedoch das Wasserschutzgebiet „Ettlingen Grundwasserwerk“ mit Rechtsverordnung vom 02.11.1966 an. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.



Bild 12: Abgrenzung Wasserschutzgebiet (blau schraffiert) mit Plangebiet (rot) (Quelle: LUBW, bearbeitet)

7.6 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich überschneidet sich in Randbereichen mit dem Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um den Uferbereich der Alb sowie Flächen entlang des Hermann-Löns-Weges. Eine Bebauung ist in diesen Flächen nicht vorgesehen.

Größere Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb von Überschwemmungsflächen eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}). Hiervon sind auch Bauflächen betroffen. Die Überschwemmungstiefe beträgt ca. 0,5 m (entspricht 120,5 m NN). Allerdings liegen die Bestandshöhen gemäß vorliegender Vermessung zu großen Teilen bereits auf ca. 120,50 m NN. Da bei Umsetzung der Planung nicht von einer Absenkung des Geländeneiveaus auszugehen ist, ist bei Extremhochwasser tatsächlich nur von geringen Überschwemmungstiefen von wenigen Zentimetern auszugehen. Auf das Erfordernis einer hochwasserangepassten Bauweise wird dennoch hingewiesen.

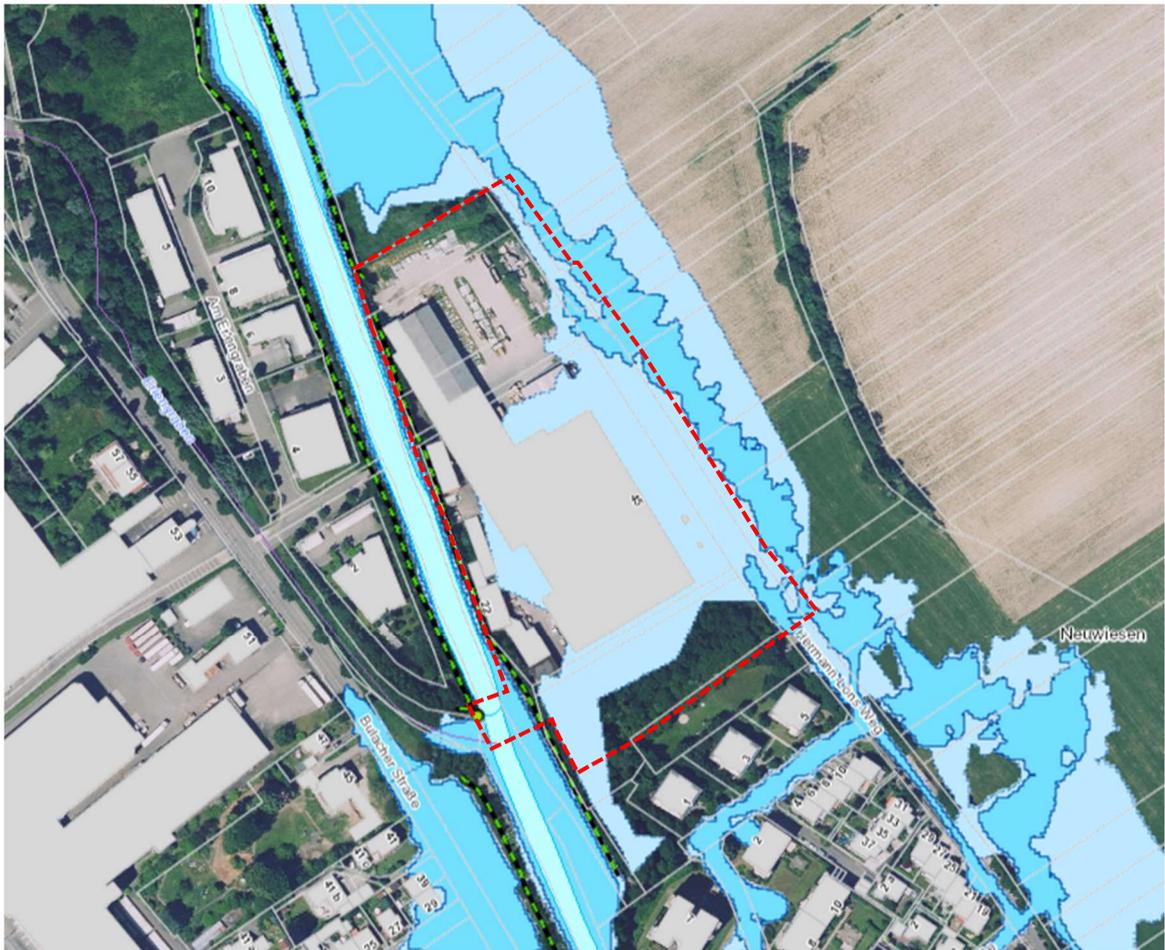


Bild 13: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte mit Plangebiet (Quelle: LUBW, bearbeitet)

7.7 Waldflächen

Im Süden des Geltungsbereiches besteht eine Teilfläche mit dichtem Baumbestand. Diese ist aufgrund ihrer Ausbildung als Wald einzustufen und wird bei der Planung berücksichtigt.

7.8 Altlasten und Kampfmittel

Große Teile des Plangebietes sind im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „Ehem. Stahl-Areal“ ausgewiesen (Flächen-Nr. 03855-001). Eine kleine Teilfläche ist als Altlastenverdachtsfläche „Eigenverbrauchsanlage Fa. Paul Zurstrassen“ (Flächen-Nr. 03855-002) abgegrenzt. Die Altlaststandorte sind als „B-Fall - Neubewertung bei Exposition“ eingestuft. Weiterhin konnten im Zuge von Baugrunduntersuchungen mehrere Bodenbereiche mit Belastungen mit AKW (aromatisierte Kohlenwasserstoffe) und LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist gemäß einer gesamtstädtischen Erkundung von 2004 als Kampfmittelverdachtsbereich ausgewiesen.

7.9 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8 Fachplanungen und Gutachten

8.1 Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wurde fakultativ eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese wurde durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist zu einem erheblichen Teil überbaut bzw. versiegelt. Unversiegelte Bereiche ergeben sich entlang der Alb mit dichten Gehölzbeständen, einem als Wald ausgebildeten Streifen im Süden sowie Gehölzstrukturen im Norden sowie entlang des Hermann-Löns-Weges. Zur Feststellung einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde eine entsprechende gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Büro für angewandte Geografie & Landschaftsplanung ag/R erstellt und im Februar 2023 vorgelegt. Tiefgehend untersucht wurden hierbei Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Fische, Falter (Feuerfalter) sowie Libellen (Grüne Keiljungfer).

Fledermäuse

Die Untersuchung von Fledermäusen erfolgte in Form mehrerer Begehungen zwischen Mai und September. Neben dem Nachweis von Individuen mittels Lautaufnahmen wurden auch potenzielle Quartiere in Gehölzen und Gebäuden sowie mögliche Lebensräume und Transferstrecken untersucht. Nachgewiesen wurden sicher sieben Fledermausarten, hiervon jedoch vier Arten ohne direkten Bezug zum Untersuchungsgebiet.

Der Baumbestand bietet nach Einschätzung des Gutachters ein nur sehr begrenztes Quartierspotenzial. Quartiersnachweise gelangen hier nicht. Erfolgreich war jedoch die Untersuchung der Gebäude - hierbei wurde eine Wochenstube der Zwergfledermaus mit ca. 45 Tieren nachgewiesen.

Die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes haben eine Bedeutung als Transferstrecke bzw. Leitstruktur. Die Gehölze entlang der Alb sowie des Hermann-Löns-Weges (Nord-Süd-Richtung) werden hierbei von allen angetroffenen Arten genutzt, die West-Ost-Querung entlang der Waldfläche erfolgte durch die Zwerg- sowie die Bartfledermaus.

Brutvögel

Für die Untersuchung von Vögeln wurden ebenfalls Begehungen von März bis Juli durchgeführt. Ebenso wurden Bäume auf mögliche Bruthöhlen untersucht. Insgesamt wurden im Plangebiet 32 Arten nachgewiesen, hiervon 14 mit Brutverdacht und 7 mit Brutzeitfeststellung. Der Brutnachweis gelang für zwei Vogelarten (Hausrotschwanz, Kohlmeise). Nachgewiesen wurden auch Star und Haussperling (beide auf der Roten Liste).

Reptilien

Im Zuge der Begehungen wurden vier Mauereidechsen sowie eine Zauneidechse nachgewiesen. Konzentrierter Fundort war eine Fläche im Norden des Plangebietes am Hermann-Löns-Weg. Im restlichen Plangebiet gelang trotz teilweise geeigneter Strukturen kein Nachweis.

Fische

In der Alb konnten insgesamt acht Fischarten sowie eine Neunaugenart nachgewiesen werden. Vorherrschend waren hierbei Bachforellen, Elritze und Grippe. Ebenso gelang der Nachweis einer Quappe. Vorkommen des Aals können nicht ausgeschlossen werden.

Falter

Der Feuerfalter konnte im Zuge der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Libellen

Die Grüne Keiljungfer konnte zwar nicht nachgewiesen werden, jedoch ist aufgrund der örtlichen Strukturen von einem Vorkommen auszugehen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten folgende Maßnahmen:

- Sanierungs- und Abrissarbeiten sind außerhalb der Hauptwochenstubezeit zwischen 01. September und 28./29. Februar durchzuführen, nach Möglichkeit bei Frosttemperaturen ($< -10^{\circ}$). Sofern Arbeiten außerhalb des o.g. Zeitraumes erfolgen sollen, sollte vorausgehend eine gutachterliche Überprüfung auf Fledermausbesatz erfolgen.
- Die Rodung oder der Rückschnitt von Gehölzen sowie die Baufeldräumung hat außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.
- Bäume und Sträucher im Plangebiet, insbesondere die Strukturen entlang der Alb, des Hermann-Löns-Weges sowie am Süd- und Nordrand sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Baumaßnahmen an der Alb sind außerhalb der Laichzeit des Bachneunauges (März bis Mai) durchzuführen.
- Bei Eingriffen in das Gewässer ist im Vorfeld eine Fischbestandsbergung sowie eine Bergung der Larven der Grünen Keiljungfer durchzuführen.
- Die Baustelleneinrichtung hat vorrangig auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Eine Belastung des Gewässers ist auszuschließen.
- Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Sie hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten oder Fledermäuse zu erfolgen.

Weiterhin sind folgende vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen:

- Für die im Plangebiet vorkommenden Mauer- und Zauneidechsen sind außerhalb des Eingriffsbereiches geeignete Ersatzlebensräume (magere, schütter bewachsene Flächen mit blütenreicher Ruderalvegetation und Kleinstrukturen) anzulegen. Eidechsen im Eingriffsbereich sind vor Beginn des Eingriffs in die Ersatzhabitats umzusiedeln. Der Eingriffsbereich ist danach mit einem Reptilienschutzzaun vor Wiederbesiedlung zu sichern.
- Für den Star sind in näherer Umgebung zum Eingriffsbereich geeignete Ersatzquartiere anzubringen. Weitere Quartiere können an neu entstehenden Gebäuden angebracht werden.
- Für den Haussperling sind in näherer Umgebung zum Eingriffsbereich drei Ersatzquartiere in Form von Sperlingskoloniehäuser mit jeweils drei Brutkammern anzubringen. Weitere Quartiere können an neu entstehenden Gebäuden angebracht werden.
- Für Fledermäuse sind in näherer Umgebung zum Eingriffsbereich Ersatzquartiere in ausreichender Anzahl anzubringen. Weitere Quartiere können an neu entstehenden Gebäuden angebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beanspruchung von städtischen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen die Pachtverhältnisse zu prüfen und ggf. rechtzeitig zu kündigen sind.

8.3 Verkehr

Zur Feststellung möglicher verkehrlicher Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Modus Consult, Karlsruhe erstellt und im Oktober 2023 vorgelegt.

Der Hermann-Löns-Weg besitzt die Funktion einer Sammelstraße und wies im Jahr 2019 im Bereich des Plangebietes eine vergleichsweise niedrige Querschnittsbelastung von ca. 1.100 Kfz je Tag auf. Im weiteren Verlauf erhöhte sich die Belastung bis zur Einmündung in die Theodor-Körner Straße auf 1.800 Kfz je Tag. Für die Verkehrsprognose wird nicht nur die Umsetzung der vorliegenden Planung, sondern auch eine perspektivische Wohnbauentwicklung am südlichen Hermann-Löns-Weg in Angrenzung zur Bahnlinie mit ca. 100 Wohneinheiten berücksichtigt.

Das Gutachten prognostiziert für das Plangebiet 318 Fahrten je Tag durch Beschäftigte in den Gewerbebetrieben, Kunden und Wirtschaftsverkehr sowie 176 Fahrten je Tag durch Bewohner im Plangebiet. Hinzu kommen 257 Fahrten je Tag für die soziale Sondernutzung. Somit werden durch Umsetzung der Planung gemäß Gutachten ca. 750 Fahrten je Tag generiert und damit die derzeitige Belastung unterschritten.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Verkehr durch die vorhandenen Straßen problemlos aufgenommen werden kann. Auch an Knotenpunkten ist von keiner Überlastung auszugehen. Die Planung ist somit aus verkehrstechnischer Sicht verträglich und erfordert keine weitergehenden Maßnahmen.

8.4 Schallimmissionen

In näherer Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere schutzbedürftige Nutzungen in Form von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten sowie Reinen Wohngebieten. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurden mögliche Beeinträchtigungen dieser Nutzungen durch Umsetzung der Planung untersucht. Weiterhin wirken verschiedene Verkehrswege (Autobahn A5, Bundesstraße B3, Bulacher Straße sowie eine Bahnstrecke) auf das Plangebiet ein.

Die schalltechnische Untersuchung wurden ebenfalls durch das Büro Modus Consult, Karlsruhe erstellt und im Oktober 2023 vorgelegt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung dienen hierbei u. a. als Grundlage.

Die Autobahn weist eine Belastung von ca. 113.000 Fahrzeugen je Tag, die Bundesstraße von ca. 23.000 Fahrzeugen je Tag und die Bulacher Straße von ca. 4.400 Fahrzeugen je Tag auf. Auf der Bahnstrecke verkehren täglich ca. 280 Züge, hiervon ca. 140 Güterzüge. Das Plangebiet ist in Teilen als Urbanes Gebiet sowie als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Lärmorientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet am Tag punktuell, nachts nahezu durchgängig überschritten werden. Da sich die maßgebenden Schallquellen in erheblicher Entfernung zum Plangebiet befinden, sind aktive Schallschutzmaßnahmen praktisch nicht umsetzbar. Das Gutachten empfiehlt daher die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Die Umsetzung der Planung ist mit einer Zunahme von Verkehr auch in angrenzenden Gebieten verbunden. Diese Zunahme bewegt sich jedoch vollständig im verträglichen Bereich und löst kein Erfordernis weitergehender Schallschutzmaßnahmen aus. Auch werden mit den gewerblichen Emissionen aus dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Messpunkten mit schutzbedürftiger Nutzung in der näheren Umgebung nicht überschritten.

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Planung bei Beachtung der Empfehlungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegenstehen.

8.5 Baugrund

Zur Feststellung der örtlichen Baugrundverhältnisse, zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit sowie zur Ermittlung möglicher Bodenbelastungen wurden eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe erstellt und im Oktober 2022 vorgelegt.

Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt vier Rammkernsondierungen bis 6 m unter Geländeoberkante sowie eine Rammsondierung bis 3,7 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Dabei wurden innerhalb der baulich genutzten Flächen Auffüllungen bis 2,5 m Tiefe ermittelt. Darunter stehen Auensedimente bzw. Auenlehme bis 1,8 m Mächtigkeit an. Natürliche Bodenstrukturen sind noch im Bereich der Waldfläche im Süden vorhanden.

Große Teile des Plangebietes sind aufgrund der gewerblichen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Im Zuge der Untersuchungen wurden dabei auch Belastungen mit AKW und LHKW festgestellt. Die Entsiegelung der betroffenen Bereiche ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Grundwasserbelastungen wurden jedoch nicht nachgewiesen.

Die anstehenden Auffüllungen sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet. Eine Versickerung kann jedoch über darunter stehende Bodenschichten zentral oder dezentral erfolgen.

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Konzeption soll das Gewerbeareal in ein gemischt genutztes Quartier mit einer Kombination von Wohnen und Gewerbe umgewandelt werden. Hierfür wird das Gebiet in einen rein gewerblichen Teil (im Norden und im Westen entlang der Alb) sowie einen Bereich mit Gewerbe in der Erdgeschosszone und Wohnen in den Obergeschossen (im Südosten entlang des Hermann-Löns-Weges) gegliedert. Weiterhin ist ein Quartiersparkhaus im Zufahrtbereich in das Plangebiet vorgesehen.

Für den Bereich mit Wohnanteil wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie wurde im Zuge der Novelle des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung 2017 neu aufgenommen und stellt einen Lösungsansatz für innerörtliche Gemengelagen oder für Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Gleichzeitig wird - im Gegensatz zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - jedoch auf eine gleichwertige Verteilung von Gewerbe oder Wohnen verzichtet. Somit ist die vorliegende Planung für ein Urbanes Gebiet prädestiniert. Dabei wird in den Erdgeschossen die Zulässigkeit von Wohnen explizit ausgeschlossen. Das Erdgeschoss ist für Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistung oder soziale Einrichtungen zu nutzen.

Die im Nutzungskatalog der BauNVO aufgeführten Nutzungen werden für die vorliegende Planung in Teilen von der Zulässigkeit ausgenommen. Dies betrifft Beherbergungsbetriebe, da diese aufgrund der nur temporären Nutzung keinen Beitrag zur Minderung der hohen Wohnungsnachfrage leisten, und Anlagen für kirchliche Zwecke, welche häufig mit einem hohen Besucheraufkommen verbunden sind. Weiterhin ausgeschlossen sind Tankstellen, deren Ansiedlung an diesem Standort nicht zu erwarten ist und die zu Lärm- und Geruchskonflikten führen können. Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Diese sind in vielen Fällen mit unattraktiven Schaufenstergestaltungen verbunden und können - je nach Klientel - zu einer schrittweisen Abwertung des Gebietes führen („Trading-Down-Effekt“). Zudem lässt sich die gewünschte Ansiedlung einer Kinderbetreuungseinrichtung städtebaulich kaum mit dieser Nutzung vereinbaren.

Eine Beschränkung wird auch für Einzelhandel vorgenommen. Es ist städtebauliche Zielsetzung, das Quartier nicht zu einem neuen Einzelhandelschwerpunkt der Stadt zu entwickeln, welcher in Konflikt zu etablierten Standorten oder der Innenstadt stehen würde. Aus diesem Grund wird Einzelhandel im Urbanen Gebiet zwar nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt.

Das Urbane Gebiet ist aufgrund teilweise abweichender Festsetzungen in zwei Teilbereiche MU 1 und MU 2 gegliedert.

Die für eine reine Gewerbenutzung vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei wird eine immissionsschutzrechtliche Beschränkung auf „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, d. h. eine Beschränkung auf Mischgebietsniveau vorgenommen. Diese Einschränkung ergibt sich nicht aus dem vorliegenden Schallgutachten, sondern aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Ettlingen. Dieser stuft den Uferbereich der Alb als sog. „Ruhiges Gebiet“ mit geringer Lärmbelastung ein. Es ist städtebauliche Zielsetzung, diese Einstufung auch bei Umsetzung der vorliegenden Planung zu gewährleisten. Die Ansiedlung von lautem Gewerbe würde dieser Zielsetzung widersprechen und die Bedeutung der Alb für die Naherholung beeinträchtigen. Weiterhin wird der Zielsetzung eines gemischt genutzten Quartiers mit hochwertigem Gewerbe in Kombination mit Wohnen und Dienstleistungen mit der o.g. Einschränkung entsprochen.

Auch im Gewerbegebiet wird der Nutzungskatalog modifiziert. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden analog zum Urbanen Gebiet nicht zugelassen. Ebenso werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke von der Zulässigkeit ausgenommen, da die zur Verfügung stehenden Flächen hochwertigem Gewerbe vorbehalten sein sollen und für solche Nutzungen in der Stadt geeignetere Standorte zur Verfügung stehen.

Die Beschränkung für Einzelhandel erfolgt analog zum Urbanen Gebiet. Zusätzlich wird jedoch in eingeschränktem Umfang die Möglichkeit von sog. „Werksverkäufen“, also dem Verkauf von selbstproduzierten oder in diesem Zusammenhang stehenden Waren ausnahmsweise zugelassen. Hierbei muss der Verkauf jedoch der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.

Wohnungen werden im Gewerbegebiet grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgenommen. Wohnen in Kombination mit Gewerbe führt häufig zu Lärmkonflikten. Zudem ist die Beschränkung auf Betriebswohnungen in vielen Fällen baurechtlich nicht mehr nachvollziehbar. Weiterhin werden für das Wohnen Flächen in Anspruch genommen, die aus Sicht der Stadt für gewerbliche Tätigkeit reserviert werden sollten.

Auch das Gewerbegebiet wird in zwei Teilbereiche GEe 1 und GEe 2 gegliedert. GEe 2 umfasst dabei das Bestandsgebäude am Quartiersplatz.

Eine besondere Nutzung im Plangebiet stellt das Quartiersparkhaus dar. Dieses ist als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und gestattet ausschließlich die Unterbringung von Fahrzeugen (Pkw und Fahrräder).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt.

Grundflächenzahl

Im Urbanen Gebiet wird bezüglich der Festsetzung der GRZ in den zwei Teilbereichen unterschieden. Im südöstlichen Teil MU 1 mit einem zu erwartenden hohen Wohnanteil ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete wird damit deutlich unterschritten. Städtebauliche Zielsetzung in diesem Bereich ist eine Bebauung in aufgelockerter Anordnung mit markanter Höhenentwicklung, jedoch begrenzter Grundfläche zur Gewährleistung eines hohen Grünflächenanteils. Im direkt nördlich anschließenden Teilbereich MU 2 wird die GRZ auf 0,6 erhöht. Hiermit erfolgt ein Übergang zu den rein gewerblich genutzten Flächen.

Im Gewerbegebiet GEe 1 ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auch dies unterschreitet den Orientierungswert der BauNVO, lässt jedoch eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke zu und unterstützt das Ziel der Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe.

Eine Sonderstellung nimmt der Teilbereich GEe 2 ein. Das Bestandsgebäude beansprucht bereits einen großen Teil der zur Verfügung stehenden Baufläche. Aus diesem Grund ist eine GRZ von 0,8 folgerichtig.

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zielsetzung ist hier eine effiziente Ausnutzung der Flächen zur Bereitstellung einer für das Quartier ausreichenden Anzahl an Stellplätzen.

Gebäudehöhen

Wesentliches Merkmal der Bebauungskonzeption ist der Wechsel von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Höhen. Dies wird unterstützt durch die Vorgabe der Gebäudehöhen. Im MU 1 werden hierzu maximale Gebäudehöhen zwischen 8 und 17 m festgesetzt. Der gewünschte Charakter von drei „Punktgebäuden“ wird damit unterstrichen. In diesem Bereich sollen auch zur Setzung eines architektonischen Akzents die Gebäude mit der größten Höhe im Plangebiet entstehen. Für das MU 2 sowie GEe werden maximale Gebäudehöhen von 8 bis 14 m festgesetzt, für das SO von 12,50 m. Insbesondere entlang der Alb sind massive, durchgehend hohe Gebäude nicht erwünscht. Mit niedrigeren Gebäudeteilen wird die angestrebte Durchlässigkeit gewährleistet und auch die Durchlüftung des Gebietes unterstützt.

Für GEe 2 werden abweichende Regelungen getroffen, die sich am Gebäudebestand orientieren.

Erforderliche Gebäudetechnik wird häufig auf den Dachflächen platziert. Im Bebauungsplan wird eine mögliche Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe daher in begrenztem Umfang eingeräumt.

9.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baufenster unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen zulässig. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind aufgrund des Zuschnittes der Baufenster nahezu nicht möglich.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungskonzept entwickelte Bebauungsstruktur wird u. a. in Form der festgesetzten Baugrenzen in den Bebauungsplan übersetzt. Hierbei werden innerhalb von GEe 1, MU 2 und SO die Baufenster großzügiger geschnitten, um die notwendige Flexibilität einzuräumen. Im MU 1 orientieren sich die Baufenster eng am Bebauungskonzept, um die dort definierte Baukörperanordnung zu gewährleisten. Das Baufenster in GEe 2 orientiert sich an dem Bestandsgebäude.

9.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Im MU wie auch im GEE ist von der Notwendigkeit von Nebenanlagen auszugehen. Allerdings können Nebenanlagen in übermäßiger Anzahl und Größe zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung führen. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt.

Nebenanlagen für Fahrräder oder Abfallsammelbehälter sind demnach allgemein zulässig und können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen werden. Andere, als Gebäude vorgesehene Nebenanlagen werden hingegen in ihrer Anzahl - abhängig von der Grundstücksgröße - beschränkt. Weiterhin werden sie hinsichtlich ihrer Grundfläche auf 16 m² begrenzt. Zur Unterstützung der dezentralen regenerativen Wärmeenergieerzeugung wird die zulässige Grundfläche jedoch auf 20 m² erweitert, wenn die Nebenanlage auch der Unterbringung einer Wärmepumpe o. ä. dient.

Das städtebauliche Konzept verfolgt die Zielsetzung zur Entwicklung eines autoarmen Quartiers. Daher sollen Fahrzeuge nur in begrenztem Umfang optisch in Erscheinung treten. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden - im MU - eine Tiefgarage und für die Gewerbeflächen ein Quartiersparkhaus vorgesehen. Für Besucher bestehen Stellplätze in begrenzter Zahl im öffentlichen Straßenraum. Darüber hinaus werden Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken bewusst nicht zugelassen.

Mit Tiefgaragen werden häufig Gebäude oder Gebäudeteile unterirdisch miteinander verbunden. Es ist daher nicht sinnvoll, den Zuschnitt von Baugrenzen auf Tiefgaragen auszulegen. Im Bebauungsplan werden Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern sie bepflanzt oder als Aufenthaltsfläche angelegt werden und damit oberirdisch optisch nicht in Erscheinung treten. Tiefgaragenzufahrten können hiervon abweichen.

9.6 Soziale Wohnraumförderung

Auch in Ettlingen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum - die Stadt ist als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Aus diesem Grund wird bei Neubauvorhaben auf einen ausreichenden Anteil förderfähiger Wohnungen geachtet.

Mit Umsetzung der Planung können ca. 35 Wohnungen in unterschiedlichen Größen angeboten werden. Von diesen sind mindestens 25 % mit mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzungen in der Form zu gestalten, dass die Voraussetzung einer sozialen Förderung entsprechen den Anforderungen des Förderprogramms Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg erfüllt sind.

9.7 Zufahrten

Eine übermäßige Anzahl an Zufahrten auf gewerblich genutzte Baugrundstücke führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit. Aus diesem Grund werden die zulässigen Zufahrten je Gewerbegrundstück auf zwei mit jeweils maximal 8 m Breite begrenzt.

Entlang des Hermann-Löns-Weg ist ein Zufahrtsverbot für Kraftfahrzeuge festgesetzt. Damit müssen die Grundstücke im Plangebiet zwingend über die Erschließungsstraße angefahren werden.

9.8 Grünflächen

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes sollen unbebaute Freiflächen möglichst ökologisch hochwertig ausgestaltet werden. Hierfür wird eine standortgerechte Bepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen vorgegeben. Mit der Ausbildung von Blühflächen kann - bei einem Minimum an Pflegeaufwand - das Nahrungsangebot für Insekten wesentlich verbessert werden.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.9.1 Maßnahmenfläche M 1 - Uferbereich der Alb

Die Alb verläuft im Bereich des Plangebietes in einem weitgehend begradigten, wenig naturnahen Bett. Der Uferbereich besteht aus einer relativ steilen, mit Gehölzen bestandenen Böschung. Es ist langfristige Zielsetzung, den Uferbereich der Alb allgemein aufzuwerten. Aus diesem Grund ist eine Maßnahmenfläche festgesetzt.

Der Gehölzbestand im Uferbereich ist aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit weitgehend zu erhalten und fortzuentwickeln. Durch das bewusste Freihalten von Uferflächen können zusätzliche Lebensräume geschaffen werden. Diese Flächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Untersuchung belegt das Vorkommen von Eidechsen im Plangebiet, welche im Zuge der Umsetzung der Planung aus dem Eingriffsbereich in bereitgestellte Ersatzhabitate umgesiedelt werden müssen. Mit Umsetzung der Planung können die Lebensbedingungen für Eidechsen durch Berücksichtigung geeigneter Strukturen verbessert werden. Besonnte Bereiche am Albufer bieten sich für die Schaffung von Eidechsenhabitaten an.

9.9.2 Maßnahmenflächen M 2 und M 3 - öffentliche Grünflächen

Bei den Maßnahmenflächen M 2 und M 3 handelt es sich um Grünflächen am südlichen sowie am nördlichen Plangebietsrand. Auch diese sollen mit hoher ökologischer Wertigkeit als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen ausgebildet und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. In die Maßnahmenfläche M 2 kann zudem eine Versickerungsfläche entsprechend der vorliegenden Entwässerungskonzeption sowie ein Quartiersspielplatz integriert werden.

9.9.3 Maßnahmenfläche M 4 Ersatzhabitate für Eidechsen

Für die im Plangebiet vorkommenden Eidechsen ist vor Beginn des Eingriffs geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Hierfür werden landwirtschaftlich genutzte Flächen auf dem Flurstück 9687 in Anspruch genommen. Diese sind in extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen umzuwandeln und mit geeigneten Strukturelementen wie z. B. Totholz, sandige Flächen, etc. zu versehen.

Vor Beginn des Eingriffs sind die im Plangebiet vorkommenden Eidechsen in die Ersatzhabitate umzusiedeln. Der Eingriffsbereich ist danach durch einen Reptilienschutzzaun vor Wiederbesiedlung zu schützen.

9.9.4 Beleuchtung

Die übermäßige Beleuchtung von Verkehrsräumen oder Grundstücken führen zu einer erheblichen Luftverschmutzung und wirken sich auf den Menschen wie auch auf die Natur negativ aus. Insbesondere entlang der Alb sollte auf Beleuchtungen weitgehend verzichtet werden.

Ungeeignete Leuchtmittel für Straßen- und Grundstücksbeleuchtungen besitzen eine hohe Lockwirkung auf Insekten. Durch sie kommen unzählige Tiere durch Entkräftung oder Verbrennen zu Tode. Mit LED-Leuchtmitteln im warmen Farbspektrum mit geringem UV- und Blaulichtanteil kann die Lockwirkung erheblich reduziert werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Beleuchtungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen und grundsätzlich Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden sind. Weiterhin sind bevorzugt Zeitabschaltungen und Bewegungsmelder zu verwenden.

9.9.5 Vermeidung von Vogelkollisionen

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel durch Kollision mit verspiegelten Glasflächen zu Tode. Mit dem Verzicht von großen Glasflächen oder der Behandlung oder dem Bedrucken von Gläsern kann dem entgegengewirkt werden. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass großflächige Glasflächen, verglaste Brüstungen, etc. mit einem Schutz vor Vogelkollisionen versehen werden müssen.

9.9.6 Dachbegrünungen

Die Begrünung von Dachflächen wirkt sich durch das zusätzliche Retentionsvolumen positiv auf den Wasserhaushalt in bebauten Gebieten aus. Zusätzlich heizen sich solche Dachflächen gegenüber herkömmlichen Flachdächern wesentlich geringer auf.

Im Bebauungsplan ist die Ausbildung von Dachflächen von Haupt- wie auch Nebengebäuden vorgegeben. Dabei ist auf eine funktionstüchtige Stärke der Substratschicht und eine standortgerechte Einsaat zu achten. Da Dachflächen gemäß gesetzlichen Vorgaben auch zur Gewinnung von Solarenergie zu nutzen sind, wird zur Kombination von Dachbegrünungen mit PV-Anlagen auf die Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes verwiesen.

9.9.7 Fassadenbegrünungen

Ebenso wie Dachbegrünungen wirken Fassadenbegrünungen als zusätzliche Verdunstungsfläche und verringern die Aufheizung. Innerhalb des Plangebietes sind daher großflächige, fensterlose Wandflächen in Teilen mit Rankgehölzen zu bepflanzen.

9.9.8 Wasserdurchlässige Beläge

Mit der wasserdurchlässigen Ausführung von Pkw-Stellplätzen wird der Versiegelungsgrad reduziert und natürliche Bodenstrukturen zumindest teilweise erhalten.

9.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bestehen insbesondere im nördlichen Teilbereich des Plangebietes durch die Autobahn A5, die Bundesstraße 3 sowie die Schienenverbindung Richtung Karlsruhe erhebliche Lärmpegel an den geplanten Gebäuden. Zum Schutz vor übermäßigen Beeinträchtigungen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Hierzu sind im zeichnerischen Teil entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. An Außenbauteile - insbesondere Fenster - sind damit erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen. Weiterhin sind Schlafräume nach Möglichkeit auf lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Das Plangebiet ist nachts in die Lärmpegelbereiche IV und V einzustufen. Die am stärksten von Lärm betroffenen Bereiche befinden sich hierbei in der nördlichen Plangebietshälfte. Hier sind allerdings keine Wohnnutzungen vorgesehen.

9.11 Pflanzgebote

9.11.1 Einzelpflanzgebote im Verkehrsraum

Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit der Zunahme heißer Tage ist die Verschattung von Straßenräumen mit Straßenbäumen von Bedeutung, um deren Aufheizung zu mindern. Gleichzeitig werden mit den Bäumen neue Lebensräume und Nahrungsangebote für Vögel oder Insekten geschaffen. Aus diesem Grund sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten Hochstamm-Laubbäume in ausreichend dimensionierten Baumbeeten anzupflanzen.

9.11.2 Einzelpflanzgebote auf privaten Grünflächen

Auch die Baugrundstücke sollen - neben der baulichen Nutzung - einen ausreichenden Freiflächen und Begrünungsanteil aufweisen, welcher sich positiv auf das Lokalklima auswirkt. Aus diesem Grund werden für die Grundstücke Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Ebenso ist die Qualität der zu pflanzenden Bäume vorgegeben, so dass eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Plangebietes erzielt wird.

9.12 Pflanzbindungen

Im Süden des Plangebietes sowie entlang der Alb befinden sich markante Einzelbäume, die bei Umsetzung der Planung zu schützen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Bäume sind im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung versehen und daher in ihrem Bestand zu sichern.

10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan stellt an die Fassadengestaltung der Gebäude nur allgemeine Anforderungen. Durch die Lage am Siedlungsrand ist zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder stark reflektierenden Materialien nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasung und Photovoltaik-Elemente.

Zur Schaffung bestmöglicher Bedingungen für die Begrünung von Dachflächen sowie der Gewinnung von Solarenergie sind in großen Teilen des Plangebietes ausschließlich Flachdächer zugelassen. Hiervon abweichend werden für den Teilbereich MU 3 entsprechend dem Bestand deutlich geneigte Sattel- und Walmdächer festgesetzt.

Übermäßig hoch aufgeständerte Solarpanelle führen zu einer optischen Beeinträchtigung und stören die gewünschten klaren Gebäudekubaturen. Sie sind daher nur in begrenzter Höhe und mit ausreichendem Abstand zur Dachkante zulässig.

10.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Anordnung von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes und widerspricht dem gewünschten Charakter eines gehobenen Baugebietes. Sie werden daher in Ausbildung, Umfang und Größe beschränkt. Fremdwerbung ist allgemein unzulässig.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Insbesondere die gewerblichen Bauflächen werden voraussichtlich einen hohen Überbauungsgrad aufweisen. Umso bedeutender ist eine nicht nur ökologisch, sondern auch optisch ansprechende Gestaltung der Freiflächen. Im gesamten Plangebiet sind unbebaute Freifläche daher als Grünfläche zu gestalten, standortgerecht zu bepflanzen oder als Blühflächen auszubilden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von sog. „Schottergärten“ gemäß § 9 LBO i. V. m. § 21a NatSchG unzulässig sind.

10.4 Einfriedungen

Übermäßig hohe oder massive Einfriedungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung und Höhe im Bebauungsplan begrenzt.

10.5 Flächen für Abfallsammelbehälter

Das öffentliche Aufstellen von Abfallsammelbehältern führt nicht nur zu einer optischen Beeinträchtigung, sondern kann auch die Verkehrssicherheit einschränken. Aus diesem Grund sind Flächen für Abfallsammelbehälter in Hauptgebäude zu integrieren oder in separaten Nebenanlagen vorzusehen.

10.6 Außenantennen

Die übermäßige Anbringung von Antennen oder Satellitenanlagen beeinträchtigt das Straßenbild und ist daher unzulässig. Je Gebäude ist nur eine Antennen- oder Satellitenanlage zulässig. Diese ist in der Form anzuordnen, dass eine Einsichtnahme von Fußgängern im öffentlichen Straßenraum nicht gegeben ist.

10.7 Niederspannungsfreileitungen

Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen entspricht i. A. nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und wirkt sich beeinträchtigend auf das Straßenbild auf. Niederspannungsfreileitungen sind daher zwingend zu verkabeln.

10.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Mit der vorliegenden Planung soll auch ein Baugebiet umgesetzt werden, welches dem aktuellen Mobilitätswandel Rechnung trägt. Dieser sieht eine stärkere Abwendung vom Privat-Kfz und die Förderung von alternativen Individualverkehrsmitteln, insbesondere Fahrräder und E-Bikes vor.

Für den Nachweis von Pkw-Stellplätzen werden in der vorliegenden Planung aus diesem Grund bewusst keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, so dass die allgemeinen Regelungen der Landesbauordnung Anwendung finden. Dagegen wird der erforderliche Nachweis für Fahrrad-Stellplätze konkretisiert, da hier von einem zunehmenden Bedarf an geeigneten Abstellplätzen auszugehen ist.

10.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Entsprechend der vorliegenden Baugrunduntersuchung weisen die anstehenden Böden unterhalb der Auffüllungen die Eignung für eine Versickerung auf. In der Entwässerungskonzeption (vgl. Ziffer 6.1.2) ist daher aus ökologischen Gründen wie auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben für die Entwässerung ein Trennsystem vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist dementsprechend dezentral zu versickern. Ggf. sind hierfür die Auffüllungen, welche keine Eignung für eine Versickerung aufweisen, auszutauschen.

Anfallendes Niederschlagswasser der Straßenflächen ist einer Versickerungsfläche innerhalb der Maßnahmenfläche M2 im Süden des Plangebietes zuzuführen. Niederschlagswasser von separaten Fußwegen kann auf angrenzende Grünflächen abgeleitet und dort versickert werden.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Die Bebauungspläne der Stadt Ettlingen „Neuwiesen - Verlängerung Hermann-Löns-Weg“, in Kraft seit 15.03.1961 und „Teilbebauung Neuwiesen“, in Kraft seit 23.03.1970 werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hermann-Löns-Weg (ehem. Stahl-Areal), südl Teilbereich“ durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3-11 BauNVO)

1.1.1 Urbanes Gebiet MU 1

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Verkaufsstätten für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Ettlingen („Ettlinger Liste“ - Anhang)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Verkaufsstätten für zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Ettlingen („Ettlinger Liste“ - Anhang)
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.1.2 Urbanes Gebiet MU 2

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Verkaufsstätten für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Ettlingen („Ettlinger Liste“ - Anhang)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Verkaufsstätten für zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Ettlingen („Ettlinger Liste“ - Anhang)
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1, GEe 2

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Ettlingen („Ettlinger Liste“ - Anhang), die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg“)
- Verkaufsstätten für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß „Ettlinger Liste“
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebswohnungen
- Sonstige Verkaufsstätten für zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Ettlingen („Ettlinger Liste“ - Anhang)
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.4 Sondergebiet Parkhaus

Zulässig sind:

- Anlagen zur Unterbringung von Pkw und Fahrrädern

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

MU: Festgesetzt ist in MU 1 eine GRZ von 0,4, in MU 2 von 0,6. Flächen von Tiefgaragen sind im MU 1 nicht auf die GRZ anzurechnen, sofern sie zu überwiegenden Teilen optisch nicht in Erscheinung treten und erdüberdeckt und bepflanzt bzw. als Aufenthaltsfläche angelegt sind.

GEe: Festgesetzt ist in GEe 1 eine GRZ von 0,6, in GEe 2 von 0,8.

SO: Festgesetzt ist eine GRZ von 0,8.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der im zeichnerischen Teil für das Baufenster festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut. Sie ist nur in GEe 2 festgesetzt.

Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

MU: Maximale Gebäudehöhe in MU 1 gemäß Planeinschrieb

GEe: Maximale Gebäudehöhe in GEe 1 gemäß Planeinschrieb

In GEe 2 beträgt die maximale Wandhöhe 7,50 m, die maximale Gebäudehöhe 12,50 m.

SO: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,50 m

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise.

1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgelegt.

Im MU 1 kann eine Überschreitung der Baugrenzen mit an Hauptgebäude angebauten Terrassen bis zu einer Breite von 10,0 m und einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Folgende - als Gebäude vorgesehene - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Überdachte Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern gemäß bauordnungsrechtlichen Vorgaben
- Nebenanlagen in Form von begrünten Einhausungen zur Unterbringung von Abfallsammelbehältern

Sonstige - als Gebäude vorgesehene - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (nur MU 1 und MU 2) unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Es ist maximal 1 Nebenanlage je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche zulässig.
- Die Grundfläche von Nebenanlagen darf 16 m², bei gleichzeitiger Unterbringung von technischen Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (z. B. Luft-Wärmepumpen) 20 m² nicht überschreiten.

Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind - mit Ausnahme von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in MU 1 - innerhalb der Bauflächen unzulässig.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie zu überwiegenden Teilen optisch nicht in Erscheinung treten und erdüberdeckt und bepflanzt bzw. als Aufenthaltsfläche angelegt sind.

1.6 Soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im MU sind je Baugrundstück mit der Zulässigkeit einer Wohnnutzung 25 % der Wohneinheiten, mindestens jedoch 25 % der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzungen, so zu planen und herzustellen, dass sie den Anforderungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW (nach VwV Wohnungsbau) entsprechen.

1.7 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück im GEe sind maximal zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 8,0 m zulässig.

Entlang der mit einem Zufahrtsverbot gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche bzw. besonderen Straßenverkehrsfläche sind keine Zufahrten zulässig.

1.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil mit Zweckbestimmung Park oder Straßenbegleitgrün festgesetzte Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu bepflanzen bzw. als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche anzulegen.

Innerhalb der mit Zweckbestimmung Park festgesetzten Grünflächen sind dem Zweck dienende Möblierungen zulässig.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Uferbereich der Alb - Maßnahmenfläche M 1

Der Bereich des partiell aufgeweiteten Ufers der Alb ist mit einer standortangepassten kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine teilweise Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist vorzunehmen, soweit Belange des Hochwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Sofern möglich sind bestehende Gehölze zu erhalten und in die Bepflanzung zu integrieren.

In besonnten Bereichen an erhöhter Stelle sind mindestens zwei Habitate für die Mauer- bzw. Zauneidechse mit jeweils ca. 10 m² zu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Habitate müssen die Strukturen Steinriegel, Totholz und Sandlinsen beinhalten.

1.9.2 Planinterne öffentliche Grünflächen - Maßnahmenflächen M 2 und M 3

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind als magere Wiese anzulegen. Die Wiesenflächen sind hierfür mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung für Magerwiesen aus regionaltypischem (autochthonem) Saatgut anzusäen und extensiv durch Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Innerhalb der Fläche M 2 sind mindestens zehn standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste (Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können innerhalb der Maßnahmenfläche frei gewählt werden.

Die Anlage eines Spielplatzes innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ist zulässig.

1.9.3 Ersatzhabitate Zaun- und Mauereidechsen M 4 (CEF-Maßnahme)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenflächen M 4 ist die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Auf Teilen der Fläche sind oberflächennahe Bodenschichten abzuschleifen. Diese Flächen sind der Selbstaussaat zu überlassen (Entwicklung von Ruderalvegetation). Zusätzlich sind geeignete Strukturen für Zaun- und Mauereidechsen in Form von Steinlinsen, Totholzhäufen und Sandböschungen anzulegen. Die Fläche ist durch regelmäßige Pflege vor Verbuschung zu schützen. Zwischen 15.03. und 15.07. dürfen keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

1.9.4 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Verwendung von Leuchtmitteln mit minimierter Lockwirkung auf nachtaktive Insekten (geringer UV- und Blaulichtanteil im Lichtspektrum, Wellenlänge unter 550 nm, korrelierte Farbtemperatur zwischen 1.700 und 2.200 Kelvin).
- Anpassung der Lichtstärke: Gebiete mit hohem Wohnanteil max. 3 lux, Parkplätze 5 - 10 lux
- Abstrahlung des Lichts ausschließlich nach unten durch Verwendung voll abgeschirmter Leuchten (0 % ULR); Vermeidung von Streulicht
- Verwendung von dicht schließenden Leuchtgehäusen (IP66) mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C (empfohlen 35°C)
- Sofern möglich Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern zur Vermeidung von dauerhaften Gebäudebeleuchtungen

1.9.5 Vermeidung von Vogelkollisionen

Es sind ausschließlich Fensterscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig. An Eckfensterverglasungen, Glasbalkon- und Terrassenbrüstungen dürfen ausschließlich vogelschutzsichere Verglasungen analog des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-9 verwendet werden (siehe RÖSSLER & al. 2022 S. 38 / 39, analog österreichische Norm 191040). Fensterflächen, welche nahestehende Gehölzkronen spiegeln (bis 5 m Distanz), werden ebenfalls mit einer entsprechenden Musterung versehen.

1.9.6 Ersatzquartiere Fledermäuse

Je neu errichtetem Gebäude sind mindestens zwei Nisthilfen für Fledermäuse (Schwegler 1FTH/2FTH oder vergleichbar) anzubringen. Die Ersatzquartiere sind regelmäßig außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Bei Beschädigung sind sie zu ersetzen.

Je neu errichtetem Gebäude sind mindestens zwei Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (Schwegler 1N bzw. 2 HW oder vergleichbar) anzubringen. Die Ersatzquartiere sind regelmäßig außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Bei Beschädigung sind sie zu ersetzen.

1.9.7 Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden bis zu einer Dachneigung von 5 Grad sowie von oberirdischen Nebenanlagen, Garagen und Carports sind, sofern nicht als Dachterrasse genutzt, mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm sowie ein Wasserspeichervermögen von 30 l/m² ist zu gewährleisten.

Zu verwenden ist nährstoffarmes, skelettreiches Material mit weniger als 20 % organischen Bestandteilen und ohne Torf. Die Ansaat hat mit Regelsaatgutmischung RSM 6.1 oder vergleichbar zu erfolgen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Eingangsüberdachungen o. ä.).

Bezüglich der Kombination von Dachbegrünungen mit Photovoltaik-Anlagen wird auf § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) verwiesen.

Decken von Tiefgaragen sind, sofern nicht überbaut oder als Terrasse o. ä. genutzt, mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen und dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Sofern Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken vorgesehen sind, muss die Erdüberdeckung mind. 0,90 m betragen.

1.9.8 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden in MU 1, MU 2, GEE1 und GEE 2 mit mehr als 30 m² (Eingrenzung durch Fensterausschnitte, Gebäudeeinschnitte und -rücksprünge, unterer und oberer Gebäudeabschluss) sind zu mindestens 10 % mit geeigneten Rankgehölzen flächendeckend zu begrünen.

Im SO sind mindestens 30 % der Fassadenfläche mit geeigneten Rankgehölzen flächendeckend zu begrünen.

1.9.9 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (Rasengitter o. ä.) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von mindestens 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

1.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Urbanen Gebiet (MU) ist die Belüftung an allen in der Nacht überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, zu sichern, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten. Hiervon kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Urbane Gebiete nicht überschreitet.

1.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Einzelpflanzgebote im Verkehrsraum

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte sind als offene Baumbete mit min. 8 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ je Baum herzustellen. Ein Überfahrerschutz (z. B. Hochbordstein) ist herzustellen.

Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. Ein- und Ausfahrten, Feuerwehrzufahrten, etc.) abgewichen werden. Die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume ist jedoch einzuhalten.

1.11.2 Einzelpflanzgebot auf privaten Grundstücken

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche in MU 1, MU 2, GEe 1 und SO ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Standorte können auf den jeweiligen Grundstücken frei gewählt werden. Alternativ können je Baum drei Sträucher gemäß Pflanzenliste gepflanzt werden.

1.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Eine Schädigung des Wurzelbereichs ist auszuschließen.

Eine flächige Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzung von drei hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung / Materialien

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben (insbesondere in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben) sowie von glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Verglasungen oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist unzulässig.

2.1.2 Dächer und Dachaufbauten

MU: Zulässig sind in MU 1 und MU 2 Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad.

GEe: Zulässig sind in GEe 1 Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad, in GEe 2 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad.

SO: Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad.

Eine Aufständigung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis 5 Grad Dachneigung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Auf steiler geneigten Dachflächen ist keine Aufständigung von Solaranlagen zulässig. Zu Dachrändern ist mit Solaranlagen ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Hinweis: Die „Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO)“ ist zu beachten.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Allgemein:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung und Produktwerbung ist unzulässig.
- Werbeanlagen oberhalb von Attika oder Traufe sind unzulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen, mobile Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum sowie grelles Licht, wechselndes Licht und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

GEe:

Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal zwei Werbeanlagen je Gewerbebetrieb
- Maximal eine Werbeanlage je Gebäudeansichtsseite
- Zur Alb ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig
- Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen max. 8 m²
- Maximal drei Fahnenmasten je Gewerbebetrieb, Höhe der Fahnenmasten max. 11 m
- Keine Werbeanlagen oberhalb der Attika

MU:

Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal eine Werbeanlage je Gewerbebetrieb
- Bei mehreren Gewerbebetrieben auf einem Grundstück sind Werbeanlagen (z. B. auf einer Stele) zusammenzufassen.
- Anbringung ausschließlich in der Erdgeschosszone
- Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen max. 2 m², Höhe von Schriftzügen max. 0,40 m
- Fahnen sind unzulässig
- Zulässigkeit von Stelen bis 1,20 m Breite und 4 m² Ansichtsfläche

Grell leuchtende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzenliste (Anhang) zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

Als Bestandteil des Bauantrags bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Begrünungs- und Freiflächenplan“ im Maßstab 1:100 vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen und artenschutzfachlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 1.11 und Ziffer 3 der Hinweise darstellt und nachweist.

2.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Höhe 1,60 m
- Ausbildung als hinterpflanzter Zaun aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter oder als Hecke aus standortgerechten Sträuchern. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

Mit Zäunen ist ein Abstand von mind. 10 cm zum Boden freizuhalten.

2.5 Flächen für Abfallsammelbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen für Abfallsammelbehälter sind in Hauptgebäude zu integrieren oder in Nebenanlagen als Gebäude vorzusehen. Die Aufstellung von Abfallsammelbehälter im öffentlichen Straßenraum darf nur am Tag der Abholung erfolgen.

2.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantennen- oder Satellitenanlage zulässig. Die Anlage darf vom öffentlichen Straßenraum (Fußgängerperspektive) nicht einsehbar sein.

2.7 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

2.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen bis 50 m² sind mindestens zwei, für Wohnungen über 50 m² mindestens drei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

2.9 Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Bei der Planung und Dimensionierung der Grundstücksentwässerung sind die Vorgaben der DIN EN 752 sowie der DIN 1986-100 zu beachten. Gewerbliches und häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Vor Anschluss an die öffentliche Kanalisation müssen auf allen Grundstücken Kontrollschächte vorgesehen werden. Diese müssen stets zugänglich sein.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlage gelten die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes 138 (DWA-A 138). Ferner ist darauf zu achten, dass für eine Versickerung ungeeignete Bodenschichten (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f < 1 \cdot 10^{-6}$ m/s) auszutauschen sind und ein Anschluss an die anstehenden Kies-Sand-Schichten herzustellen ist. Bei großflächig ungeeigneten Bodenschichten muss der Bodenaustausch über die gesamte Sohlfläche erfolgen. Bei der Durchführung des Bodenaustausches ist mit äußerster Sorgfalt darauf zu achten, dass keine Feinsedimente eingetragen werden, welche die Versickerungsleistung reduzieren. Die Arbeiten sollten daher nicht bei Regen durchgeführt und die Muldenböschungen vor Inbetriebnahme zur Vermeidung von Erosionsprozessen direkt begrünt werden. Von einzelnen Durchstichen in die durchlässige Schicht ist abzusehen, da diese mit einem erhöhten Risiko behaftet sind, dass es zu einem Zusetzen durch Feinsedimente und einem damit einhergehenden Verlust der Sickerleistung kommt.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Flächen ist über eine zentrale Versickerungsmulde zu versickern. Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt über Rinnen im Straßenprofil mit Anschluss an einen Regenwasserkanal zur Ableitung in Richtung Versickerungsmulde. Vor Einleitung in die Versickerungsmulde ist ein Kontrollschacht mit Havarieschieber vorzusehen, um im Havariefall eine Beaufschlagung der Versickerungsmulde mit belastetem Abwasser zu verhindern. Die zentrale Versickerungsanlage kann als einfache zentrale Versickerung eingestuft werden und ist somit gemäß DWA-A 138 für ein Bemessungshäufigkeit von $n=0,2$ zu bemessen. Die Muldensohle darf aufgrund des erforderlichen Abstandes von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) eine Sohlhöhe von 118,00 m NHN nicht unterschreiten.

Als zusätzliches Entwässerungselement können entlang der zentralen Erschließungsstraße und im Bereich des Platzes im öffentlichen Raum Baumrigolen vorgesehen werden. Hierbei kann das aufgrund der Höhenverhältnisse zufließende Niederschlagswasser oberflächlich in die Baumstandorte eingeleitet werden und über 30 cm bewachsenen Oberboden in die Baumstandorte versickert werden. Das versickerte Niederschlagswasser kann anschließend in den abgedichteten Baumrigolen zwischengespeichert werden. Das Volumen der Baumrigolen richtet sich nach dem Wasserbedarf der vorgesehenen Baumart. Ist das Volumen der Baumrigole ausgeschöpft, erfolgt bei weiterer Beaufschlagung eine Entlastung aus der Baumrigole in den Regenwasserkanal.

Für die untergeordneten Erschließungswege ist kein Anschluss an die zentrale Versickerungsmulde erforderlich. Diese Flächen sind ohne Sammlung breitflächig in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu entwässern. Eine Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann hierbei zu einer Reduzierung bzw. Verzögerung des Abflusses beitragen und die erforderliche Fläche für die Flächenversickerung reduzieren.

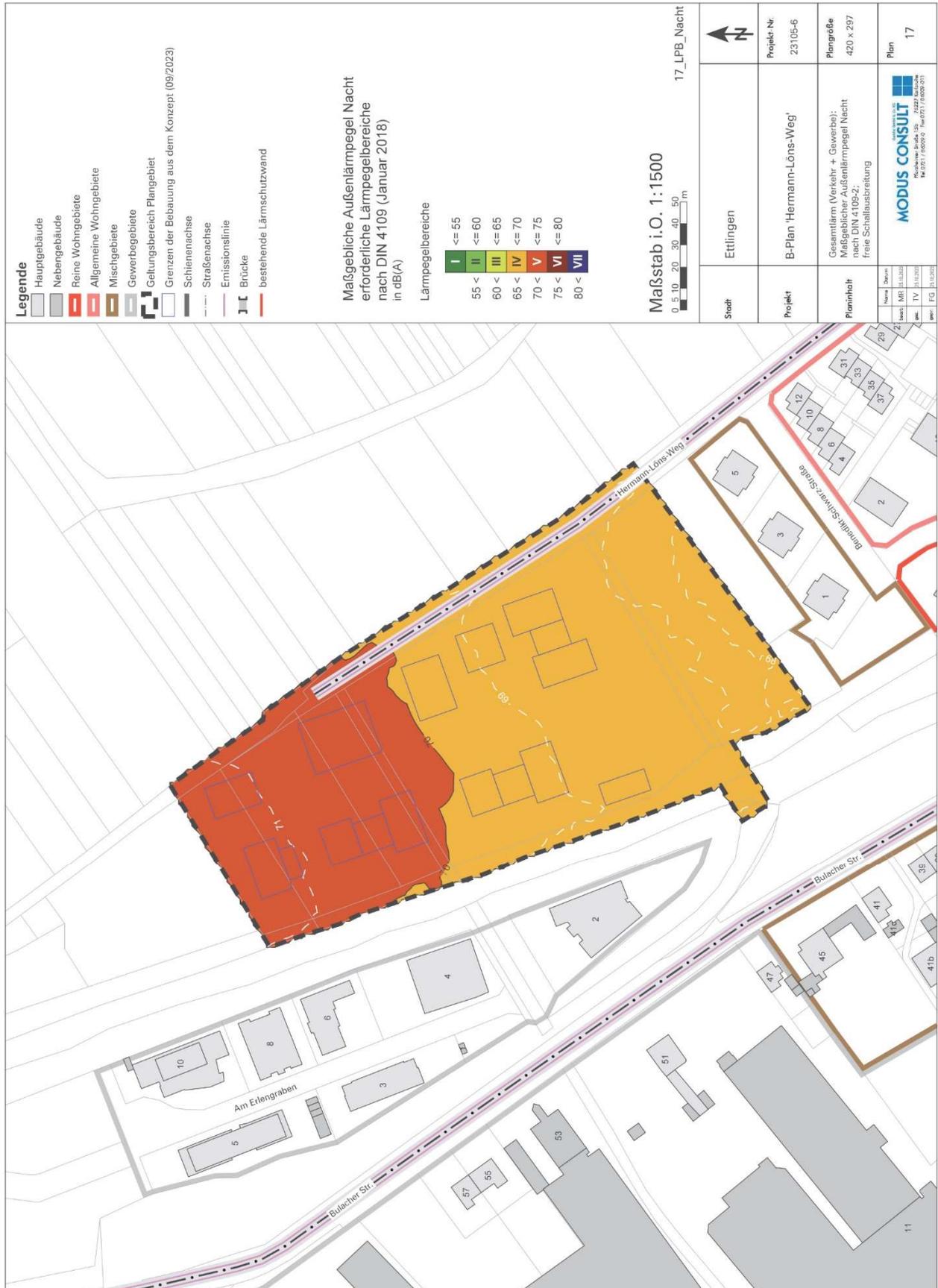
Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der a. a. R. d. T. durchzuführen (DIN EN 752, DIN 1986-100, DWA-M 119). Dabei ist der Nachweis für jedes Grundstück zu führen, unabhängig von der Grundstückgröße. Für die öffentlichen Flächen steht die zentrale Versickerungsmulde zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser im Überflutungsfall (T=30a) zur Verfügung. Das Volumen der Mulde ist aufgrund seiner Tiefe (bedingt durch die erforderliche Tiefenlage des einleitenden Regenwasserkanals) ausreichend groß bemessen. Es muss jedoch durch die Höhenplanung sichergestellt werden, dass die oberflächigen Fließwege in Richtung der zentralen Versickerungsmulde verlaufen. Gebäudeteile unterhalb der angrenzenden Geländeoberkante (Kellerfenster, Eingangsbereiche, Garagen- / Tiefgaragenzufahrten, etc.) sind vor Überflutungen entsprechend zu schützen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu der temporären Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke (DWA-M 119, BWK-Fachinformation 1/2013 – Starkregen und urbane Sturzfluten, Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge o.ä.).

3 Zeichnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen sind dem beiliegenden zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anlage: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



Anlage: Pflanzenliste

Bäume

Als Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Heimische Obstsorten/Wildobstsorten			

Sträucher

Verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 100-150 cm

Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Salix caprea	Sal-Weide

Fassadenbegrünung

Actinida arguta*	Scharfzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere		
Clematis orientalis/Clematis viticella*	Waldrebe-Hybriden		
Fallopia aubertii*	Kletter-Knöterich	Hedera helix ST	Efeu
Hydrangea petiolaris ST	Kletterhortensie	Lonicera caprifolium*	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum* ST	Wald-Geißblatt		
Lonicera tellmanniana*	Goldgeißblatt	Menispermum canadense*	Mondsame
Parthenocissus quinquefolia/P. traiscupidata	Fünfblättriger/Dreilapper Wilder Wein		
Rosa div. spec.*	Kletterrose	Vitis vinifera* ST	Weinrebe
Wisteria sinensis*	Blauregen		

*) Rankgitter erforderlich

ST) schattentolerant

Es sind auch als Spalier erziehbare Obstsorten auf schwachwüchsiger Unterlage wie z. B. Apfel (Malus pumila), Aprikose (Prunus armeniaca) oder Birne (Pyrus communis) zulässig.

Dachbegrünung

Euphorbia cyparissias	Zypressen Wolfsmilch	Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Luzula campestris	Hasenbrot/Feld-Hainsimse	Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut		
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer		

Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

Anhang Sortimentsliste der Stadt Ettlingen („Ettlinger Liste“)

Zentrenrelevante und zugleich nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel/Getränke (ohne große Gebinde)
- Apotheken
- Gesundheits-/Körperpflege-/Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
- Genussmittel/Tabakwaren
- Zeitschriften/Zeitungen

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Blumen
- Bücher (auch antiquarisch)
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren (auch Wolle usw.), Handarbeit, Nähzubehör, Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügel-eisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokame-ras)
- Telekommunikationsendgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren, Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel, Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken, Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Bau- und Heimwerkerbedarf (z. B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz, Holzmaterialien, Naturhölzer
- Farben, Lacke, Malereibedarf
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rollläden

- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Türen, Zäune
- Bad-/Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Pflanzen, Gartenbedarf (z. B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Großteilige Sport- und Campingartikel (z. B. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Möbel, Bettwaren, Kinder-/Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Waffen, Angel, Reit- und Jagdbedarf
- Erotikartikel
- Boote und Zubehör
- Möbel (z. B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Kork-, Korb- und Flechtwaren
- Bettwaren (z. B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Großteilige Getränke (Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden bspw. reine Getränkemärkte)

C. Hinweise

1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Große Teile des Plangebietes sind im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „Ehem. Stahl-Areal“ ausgewiesen (Flächen-Nr. 03855-001). Eine kleine Teilfläche ist als Altlastenverdachtsfläche „Eigenverbrauchsanlage Fa. Paul Zurstrassen“ (Flächen-Nr. 03855-002) abgegrenzt. Die Altlaststandorte sind als „B-Fall - Neubewertung bei Exposition“ eingestuft. Weiterhin konnten im Zuge von Baugrunduntersuchungen mehrere Bodenbereiche mit Belastungen mit AKW (aromatisierte Kohlenwasserstoffe) und LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden.

2 Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Funde können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten solche bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3 Natur- und Artenschutz

3.1 Rodungs- und Abrissarbeiten, Baumaßnahmen am Gewässer

Rodung und Rückschnitt von Gehölzen, der Abriss von Gebäuden sowie Räumungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen 01.10. und 28./19.02. durchgeführt werden. Ist die Durchführung von Arbeiten innerhalb des Zeitraumes unumgänglich, ist gutachterlich nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Sollten Quartiere von Brutvögeln oder Fledermäusen gefunden werden, ist die Rodung oder Abriss nicht möglich.

Baumaßnahmen an der Alb sind außerhalb der Laichzeit des Bachneunauges zwischen Juni und Februar vorzunehmen. Vor Eingriffen in das Gewässer ist eine Fischbergung sowie eine Bergung der Larven der Grünen Keiljungfer vorzunehmen.

3.2 Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Der Verlust von Fledermausquartieren im Plangebiet ist durch Anbringen von mindestens 8 Fledermausquartieren (Schwegler 1 MF oder vergleichbar) auszugleichen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abbrucharbeiten an Bäumen oder Gebäuden in näherer Umgebung in einer Höhe von mindestens 3 m auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung anzubringen. Der Anflugbereich muss frei von Hindernissen sein. An Gebäuden sind die Fledermausquartiere nahe auffälliger Strukturen (z.B. Hausecke, Giebelkante, Fensterbank, Erker) anzubringen, um ein Auffinden zu erleichtern. Die Quartiere sind abseits von Beleuchtungen vorzusehen.

Das Anbringen der Ersatzquartiere hat vor Beginn der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis März zu erfolgen.

Die Ersatzquartiere sind regelmäßig außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Bei Beschädigung sind sie zu ersetzen. Eine Funktionskontrolle hat 3, 8 und 15 Jahre nach Anbringung zu erfolgen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Ersatzquartiere optional in das Plangebiet umgehängt werden.

3.3 Ersatzquartiere für Brutvögel (CEF-Maßnahme)

Der Verlust von Brutquartieren für Gebäudebrüter im Plangebiet ist durch Anbringen von künstlichen Nisthöhlen auszugleichen:

- mind. 3 Starenhöhlen (Schwegler 3S oder vergleichbar)
- mind. 3 Sperlingskoloniehäuser (Schwegler 1SP oder vergleichbar)
- mind. 2 Halbhöhlen (Schwegler 2HW oder vergleichbar)
- mind. 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 26 mm (Schwegler 1B oder vergleichbar)
- mind. 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 34 mm (Schwegler 3SV oder vergleichbar)

Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abbrucharbeiten an Bäumen oder Gebäuden in näherer Umgebung in einer Höhe von 2 bis 6 m anzubringen.

Die Ersatzquartiere sind regelmäßig außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Bei Beschädigung sind sie zu ersetzen. Eine Funktionskontrolle hat 3, 8 und 15 Jahre nach Anbringung zu erfolgen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Ersatzquartiere optional in das Plangebiet umgehängt werden.

3.4 Weitere Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Es wird empfohlen, bereits bei der Planung von Gebäuden Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und Brutvögel zu berücksichtigen. Dies können sein:

- Bei Flachdächern: Belassen der Öffnungen an den Unterkanten von Dachblenden und Verschaltungen (z.B. Verzicht auf Schutzgitter)
- Bei geneigten Ziegeldächern: Schaffung von Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten in Zwischendächer (Raum zwischen Dachziegeln und Isolierung) und ungenutzte Dachräume (z. B. durch den Einbau von Lüfterziegeln ohne Siebeinsatz)
- Stellenweises Offenlassen von Dehnungsfugen

3.4.1 Umsiedlung Zaun- und Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)

Vor Beginn der Bauarbeiten sind Zaun- und Mauereidechsen aus dem Eingriffsbereich abzufangen und in die zuvor hergestellten Ersatzhabitate umzusiedeln (vgl. Ziffer 1.9.3). Der Zeitplan dieser Maßnahmen hat sich an den jahreszeitlichen Aktivitätsphasen der Tiere zu orientieren. Zur Verhinderung einer Wiederbesiedlung des Eingriffsbereich ist dieser während der Bauphase mit einem Reptilienschutzzaun zu umgeben.

3.5 Ökologische Baubetreuung

Für die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Diese betreut, dokumentiert und überprüft die Maßnahmen auf ihre Funktionsfähigkeit. Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Karlsruhe zur Beurteilung vorzulegen. Mögliche Veränderungen der Rahmenbedingungen sind hierbei zu berücksichtigen und die Maßnahmenplanung ist gegebenenfalls daran anzupassen.

3.6 Dachbegrünung / Photovoltaik

Auf die Fachinformation BuGG-Fokus „Solar-Gründach“ des Bundesverbandes GebäudeGrün e. V. BUGG, Albrechtstraße 13, 10117 Berlin, wird verwiesen. Unter www.gebaeudegruen.info können wichtige Planungsgrundsätze zum Solar-Gründach abgerufen werden.

4 Bodenschutz

Allgemein

Bei Vorhaben mit einer Einwirkung auf Boden von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG im Zuge der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die Bodenschutzbehörde im Benehmen mit der Zulassungsbehörde bereits bei Einwirkung auf den Boden auf einer Fläche von mehr als 0,3 ha im Einzelfall eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangen.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Weiterhin sind folgende Punkte bei Eingriffen in den Boden zu beachten:

- Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen zu entfernen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern. Ein Befahren der Mieten ist nicht zulässig.
- Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.
- Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.

- Bodenmieten sind vor Vernässung zu schützen und dürfen daher nicht in Senken oder Muldenlagen angelegt werden.
- Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennten Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und darf nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden.

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung sind Auffüllungen im Bereich der Rammkernsondierung (RKS) 3 gemäß Anlage 3 der der Geo- und umwelttechnischen Erkundung der Kategorie Z2 zuzuordnen. Gemäß Ersatzbaustoffverordnung darf dieses Material nicht verwertet werden und ist fachgerecht zu entsorgen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

5 Freiflächengestaltung

Für die Freiflächen ist im Zuge der Baugenehmigung ein „Begrünungs- und Freiflächengestaltungsplan“ im Maßstab 1:100 vorzulegen (vgl. Ziffer 2.3). Die Umsetzung der geplanten Begrünungen ist spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung aller Gebäudeteile durchzuführen.

6 Grundwasserschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen und während der Betriebsphase ist darauf zu achten, dass im Außenbereich nur biologisch schnell abbaubare Schmiermittel, Fette und Reinigungsmittel verwendet werden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (z.B. Öl) in die Umwelt gelangen und eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteiligen Veränderungen ausgeschlossen werden können. Zudem ist das Verwenden von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien beim Bau von Straßen und Wegen verboten. Um einen Eintrag von Kupfer-, Zink- oder Bleiverbindungen in den Untergrund zu verhindern, ist die Verwendung dieser Metalle für Dachabdeckungen, Regenrinnen, Gauben, etc. zu vermeiden.

7 Hochwasserschutz

Das betroffene Plangebiet in Rastatt befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarten im Überschwemmungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}). In diesem Fall kann es zu Überflutungen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 120,80 m ü NN (DHHN 2016) kommen. Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die von Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den

möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen ist sicherzustellen, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Es ist zu gewährleisten, dass:

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Weitere Informationen sind unter www.hochwasserbw.de und in der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Gerüchen, Staub oder Geräuschen nicht auszuschließen. Diese sind hinzunehmen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB).

9 Hinweise der Gewerbeaufsicht

9.1 Lärm- und Staubimmissionen während der Bauphase

Im Rahmen der weiteren konkreteren Planungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Lärm- und Staubimmissionen im Zuge der Errichtung von Gebäuden o.ä. (Baustellen) der in der Nähe befindlichen Bebauung durch die Bauphase zu berücksichtigen. Im Regelfall ist es sinnvoll ein Lärm- und Staubschutzkonzept zu erstellen, mit dem die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärm-/Staubminderung sichergestellt, das Ausschöpfen von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen optimiert und ein konstruktives Beschwerdemanagement implementiert wird.

9.2 Lärmemissionen durch Kinder

Es wird darauf hingewiesen, dass Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke inklusive des mit dem Bringen und Abholen der Kinder verbundenen Verkehrslärms nicht unter den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen. Mit Verweis auf § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie z. B. Ballspielplätze durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Immissionsrichtwerte nicht herangezogen werden.

10 Kampfmittel

Der Süden des Plangebietes ist als Verdachtsbereich für Kampfmittel ausgewiesen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Eingriffen entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

11 Normen und Richtlinien

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Stadt Ettlingen, Planungsamt, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

12 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden.

Bei extremen Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht verhindert werden. Ziel ist es daher, mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten. Dies kann beispielsweise durch eine entsprechende oberflächliche Ableitung im Straßenraum erfolgen oder durch die gezielte Ableitung auf Grün- und Freiflächen mit geringem Schadenspotenzial. Des Weiteren sind Anwohner/Eigentümer angehalten, sich durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen (z. B. Verwallung an der Grundstücksgrenze, Aufmauerung vor Lichtschächten, usw.).