

Bebauungsplanverfahren

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

Abwägungstabelle

- > Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.08.21 bis 06.09.21
- > Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.08.21 bis 06.09.21

Stand: 07.03.2024

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung angeschrieben:

		Rückmeldung vom
1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Niederlassung Karlsruhe, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe	
2.	Deutsche Telekom Technik, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe	24.08.2021
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 15, 53227 Bonn	
4.	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. O 6,7, 68161 Mannheim	
5.	Netze BW GmbH, Regionalzentrum Nordbaden, Zeppelinstraße 15, 76275 Ettlingen	18.08.2021
6.	Terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart	16.08.2021
7.	Amprion GmbH, Betrieb/Projektierung, Leitungen Bestandssicherung, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	18.08.2021
8.	Unity Media GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel	
9.	vodafone BW GmbH, Goldenbühlstraße 15, 78048 VS-Villingen	02.09.2021
10.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring	
11.	TransnetBW GmbH, Vordernbergstraße 6 / Heilbronner Straße 35, 70191 Stuttgart	03.09.2021
12.	Handwerkskammer Karlsruhe, Friedrichsplatz 4-5, 76133 Karlsruhe	31.08.2021
13.	Industrie- und Handelskammer, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe	
14.	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau BW, 79083 Freiburg i. Br.	19.08.2021
15.	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	07.09.2021
16.	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle, Postfach 6260, 76124 Karlsruhe	27.08.2021
17.	Polizeipräsidium Karlsruhe, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, Beiertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe	

18.	Polizeipräsidium Karlsruhe, Führungs- und Einsatzstab Verkehr, Beiertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe	01.09.2021
19.	Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, 76131 Karlsruhe	02.09.2021
20.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, 76247 Karlsruhe	11.08.2021
21.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 21, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	31.08.2021
22.	Landratsamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen am Neckar	
23.	Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Baumeisterstraße 2, 76137 Karlsruhe	
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn	13.08.2021
25.	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Postfach 1140, 76001 Karlsruhe	09.08.2021
26.	Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH – Bauleitplanung@vbk.karlsruhe.de	
27.	Karlsruher Verkehrsbund – Bauleitplanung@kvv.karlsruhe.de	
28.	Stadtbauamt als Straßenbaulastträger, Ottostraße 5, 76275 Ettlingen	06.09.2021
30.	Bauordnungsamt als untere Genehmigungsbehörde, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen	
31.	SWE Netz GmbH, Hertzstraße 33, 76275 Ettlingen	16.08.2021
31.	BUND Landesverband BW, Marienstraße 28, 70178 Stuttgart	
32.	Landesnaturausschutzverband BW e.V. Olgastraße 19, 70182 Stuttgart	
33.	NABU Landesverband BW e.V. Tübinger Straße 15, 70178 Stuttgart	
34.	Naturfreunde Mittelbaden Fachgruppe Natur und Umwelt, Karlsruher Str. 36, 76287 Rheinstetten	
35.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	25.08.2021

Folgende städtischen Dienststellen wurden im Rahmen der Beteiligung angeschrieben:

		Stellungnahme vom
1.	Feuerwehr Ettlingen	
2.	Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft	22.09.2021
3.	Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Abteilung Umwelt und Energie	
4.	Finanzverwaltung	
5.	Amt für Bildung, Jugend, Familie und Soziales	
6.	Justitiariat	
7.	Kultur- und Sportamt	
8.	Ordnungs- und Sozialamt als untere Verkehrsbehörde, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen	11.08.2021

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

		Stellungnahme vom
1-3.	██████████	16.09.2021
5.	██████████	26.08.2021
6.	██████████	01.09.2021
7.	██████████████████	01.09.2021
8.	██████████	05.09.2021
9.	██████████	03.09.2021
10.	██████████████████	06.09.2021

Nr.	Eingegangene Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>Deutsche Telekom Technik</p> <p>Vielen Dank für die Information zu der geplanten Baumaßnahme. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. Die Deutsche Telekom wird in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>

über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs.7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen. Unsere Kontaktadresse lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 01 64, 76231
Karlsruhe, T-NL-SW-PTI-31@telekom.de

Für Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

<p>5.</p>	<p>Netze BW GmbH, Regionalzentrum Nordbaden:</p> <p>Vielen Dank für die Mitteilung über die vorgesehene Baumaßnahme. Diese wurde von uns, soweit möglich, auf die Belange der Stromversorgung (Nieder- und Mittelspannung) hin überprüft. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befinden sich keine Anlagen der Netze BW GmbH. Unsererseits sind derzeit keine Maßnahmen geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Netze BW ist von der Planung nicht betroffen. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>6.</p>	<p>Terranets BW GmbH</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Terranets BW ist von der Planung nicht betroffen. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>7.</p>	<p>Amprion GmbH</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Amprion GmbH ist von der Planung nicht betroffen. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. Andere maßgebende Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.</p>

<p>9.</p>	<p>Vodafone BW GmbH</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme Vodafone BW ist von der Planung nicht betroffen. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>11.</p>	<p>Transnet BW GmbH</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hermann-Löns-Weg West (ehemaliges</p>	<p>Kenntnisnahme Transnet BW ist von der Planung nicht betroffen. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>

	Stahl-Areal)" in Ettlingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.	
12.	Handwerkskammer Karlsruhe Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan.	Kenntnisnahme Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.
14.	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Verweis auf die Stellungnahme vom 23.11.2021.	Kenntnisnahme Allgemeine Hinweise.
15.	Landratsamt Karlsruhe Kreisbrandmeister Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschatz. Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren. <ul style="list-style-type: none"> • Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. • Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. • Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. • Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu 	Kenntnisnahme Die ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplan sichergestellt.

<p>warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. • Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. <p>Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Wasserrecht, Altlasten/Bodenschutz, Gewässer, Abwasser, Immissionsschutz und Kreislaufwirtschaft, Industrieabwasser/AwSV</p> <p><u>Wasserrecht</u> Die Schutzvorschriften für Vorhaben in Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten nach §§ 78 ff WHG sind zu beachten (siehe auch Stellungnahmen Oberirdische Gewässer und Industrieabwasser)</p> <p><u>Altlasten & Bodenschutz</u> Im Planungsgebiet liegen verschiedene Flächen des Bodenschutz- und Altlastenkatasters. Folgende Alttablagerungen sind betroffen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Der Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) überschneidet sich nunmehr nur noch geringfügig mit dem Plangebiet. Die Ausweisung von Bauflächen ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen. Ein Retentionsraumverlust oder eine Behinderung des Wasserabflusses ist durch die Planung nicht gegeben.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • 01430-001 B - Neubewertung bei Nutzungsänderung BN 3 • 01430-005 B - Empfehlung zu Bewirtschaftungsauflagen BN 3 • 01430-004 B - Entsorgungsrelevanz BN 3 <p>Die Altablagerung 01430- ff wurde durch Auffüllungen im Zeitraum von 1918 bis 1955 verursacht. Eingriffe in die Ablagerung (z. B. Erschließungsmaßnahmen) sind durch ein Altlasten Sachverständigen zu begleiten.</p> <p>Folgende Altstandorte sind betroffen: 03855-001 B - Neubewertung bei Änderung der Exposition BN 3 03855-002 B - Neubewertung bei Änderung der Exposition BN 3</p> <p>Bei Entsiegelungsmaßnahmen oder bei einer sensibleren Nutzung der Flächen werden Untersuchungen von Boden und Grundwasser erforderlich. Deshalb ist vor Entsiegelungsmaßnahmen (Rückbau von Gebäuden, Parkplätzen etc.) eine Abstimmung über Untersuchungsmaßnahmen mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes herbeizuführen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Teile des Vorhabenbereichs liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. In Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Ausnahmen sind nach § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz möglich, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Einhaltung der Voraussetzungen ist der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen.</p>	<p>Die Anmerkungen zu Altlasten bzw. Altstandorten werden zur Kenntnis genommen, im Bebauungsplan als Hinweis ergänzt und im Zuge der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Zur Überschneidung des Plangebietes mit HQ₁₀₀-Gebieten s. o.</p>
--	---

<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teile des Vorhabenbereichs liegen innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. In Hochwasser-Risikogebieten sind die Vorgaben des § 78b Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. • Im Vorhabenbereich liegen Abschnitte des Erlengrabens und der Alb, die beide Gewässer zweiter Ordnung sind. Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern, für notwendige Überbauungen mit Brücken oder Stegen sowie für die Errichtung von sonstigen Anlagen an Gewässern sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Festsetzungen in Bauleitplanungen ersetzen nicht die erforderlichen Planfeststellungen gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz bzw. Genehmigungen nach § 28 Wassergesetz für Baden-Württemberg. • Die Alb und der Erlengraben werden im betroffenen Abschnitt von Gewässerrandstreifen begleitet. In den Gewässerrandstreifen sind nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. mit § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. <p><u>Grundwasser/Wasserversorgung</u></p> <p>Der nordwestliche Bereich des Plangebiets befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets des Grundwasserwerks Ettlingen. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 02.11.1966 ist zu beachten.</p> <p><u>Abwasser</u></p> <p>Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur „Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung“ vom 21.07.2020.</p>	<p>Die Vorgaben von § 78 b WHG zu Vorhaben in Hochwasser-Risikogebieten werden als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Anmerkungen zur Lage des Plangebietes an den genannten Gewässern II. Ordnung werden zur Kenntnis genommen. Eingriffe in die Gewässer sind mit der Planung nicht vorgesehen. Sofern im Zuge der Freiflächengestaltung Veränderungen geplant werden, sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.</p> <p>In der Planung wird ein Gewässerrandstreifen von 10 m berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Dieser Teil befindet sich - mit Ausnahme des Bereichs der bestehenden Brücke über die Alb - außerhalb des Wasserschutzgebietes.</p>
--	--

<p>Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Nach § 57 (1) WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkteinleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.</p> <p>Hinweise: Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>Zur Umsetzung einer ökologisch orientierten Entwässerung sind vor einer Direkteinleitung in ein Oberflächengewässer bei Vorliegen ausreichenden Flurabstands alle dezentralen und/oder zentralen Möglichkeiten der Versickerung in vollem Umfange auszuschöpfen.</p>	<p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Zudem wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Diese sieht die dezentrale Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken vor. Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in eine zentrale Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes geleitet. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist i. d. R. nicht vorgesehen.</p>
---	---

<p>Auch bei gering durchlässigen Untergründen ist eine Versickerung (evtl. Teilversickerung) nicht generell ausgeschlossen. Die Anwendungsgrenze kann erweitert werden, wenn die geringe Versickerungsrate durch ein vergrößertes Speichervolumen ausgeglichen wird (z.B. Mulden-Rigolen-Element).</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass der Bebauungsplan für das ehemalige "Stahl-Areal" aufgestellt werden soll. Dort befindet sich ein Logistik-Unternehmen im Bestand. Es ist geplant, das Gebiet weiterhin gewerblich zu nutzen, wobei laut städtebaulicher Studie aus 2018 mehrere Optionen mit z. T. produzierenden Gewerbebetrieben in Betracht gezogen wurden (S. 13 ff.). Im Veröffentlichungstext ist jedoch von einem möglichen Dienstleistungszentrum mit nichtstörenden Gewerbebetrieben die Rede. Im Zuge der Planung soll es auch zu einer Änderung der verkehrlichen Situation durch Anbindung von "Am Pelzrain" (bei der Haltestelle Ettligen Neuwiesenreben) zur Bulacher Straße (städtebauliche Studie von 2018, S. 9 f.).</p> <p>Wir empfehlen das Einholen einer schalltechnischen Untersuchung bzw. eines Schallgutachtens, welches die Auswirkungen der Planung (Gewerbe und Verkehr) auf das Plangebiet selbst und die umliegenden Nutzungen, insbesondere die Wohnbebauung, hinsichtlich Schallimmissionen untersucht.</p>	<p>Die derzeitige Planung sieht eine Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen bzw. kulturelle Einrichtungen vor. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
---	---

<p><u>Industrieabwasser/AwSV</u></p> <p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.</p> <p>Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionschutzgesetz) einzuholen.</p> <p>Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen dürfen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach landesrechtlichen Vorschriften nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden und auch nicht auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie weitergehende landesrechtliche Vorschriften für Überschwemmungsgebiete bleiben unberührt.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
--	--

<p>Gesundheitsamt</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sind bei der Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung bezogen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit folgende Faktoren von Bedeutung: Immissionsschutz, Luftverunreinigungen, Lärm und sonstige Emissionen, Bodenverunreinigungen, klimatische Belastungen und Erholung. Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit sollte sich am Wirkungsbereich der jeweiligen Beeinträchtigungen orientieren.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt weist auf Folgendes hin: Die uns vorliegenden Prüfungsunterlagen betreffen nicht den Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Karlsruhe. Die Großen Kreisstädte Ettlingen, Waghäusel, Bruchsal, Bretten, Rheinstetten und Stutensee sind als zuständige Straßenverkehrsbehörden für Prüfflächen innerhalb ihrer Stadtkreise selbst verantwortlich.</p> <p>Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz- wird seine Stellungnahme noch direkt per E-Mail nachreichen. Das Forstamt, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung, das Amt für Straßen, das Landwirtschaftsamt und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine (fakultative) Umweltprüfung durchgeführt, in der die genannten Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Straßenverkehrsamt ist von der Planung nicht betroffen.</p>
--	---

<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz Email vom 08.09.2021</p> <p>Konkrete Details zum Bebauungsplan sind noch nicht bekannt. Die untere Naturschutzbehörde äußert sich zu der vorgelegten Planungsstudie wie folgt:</p> <p>Der nördliche unbebaute Teil des Gebiets ist Teil einer begrünten Querverbindung zwischen Feldflur und Bahn und weiter bis zur Autobahn. Der Bereich muss als Grünfläche im Sinne der Biotopvernetzung, aber auch als Retentionsfläche für den Hochwasserschutz im Wesentlichen erhalten bleiben. Eine Bebauung sollte dort nicht oder höchstens in reduzierter Form, unmittelbar nördlich an die Halle angrenzend erfolgen. Auch der vorhandene Gehölzbewuchs sollte weitgehend erhalten bleiben. Es wird von einer artenschutzrechtlichen Relevanz ausgegangen. Ein Artenschutzgutachten durch ein Fachbüro ist erforderlich. Mindestens notwendig ist die Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen, Holzkäfern, Amphibien und Reptilien. Sollten im Zuge der Untersuchungen weitere relevante Artengruppen festgestellt werden, sind diese ebenfalls zu untersuchen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen muss grundsätzlich erhalten bleiben. Die Albufer sollten naturnah und gewässergerecht gestaltet werden (z.B. durch Schaffung von Retentionsflächen). So könnten auch Möglichkeiten für das Erleben der Tierwelt geschaffen werden. Eine Verbauung der Ufer darf nicht erfolgen, z.B. durch zusätzliche Versiegelungen durch Steintreppen und Mauern. Falls</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Geltungsbereich wurde auf den südl. Teilbereich reduziert.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt vor. In Abstimmung mit der UNB wurden die relevanten Artengruppen untersucht.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen bleibt erhalten.</p>
--	---

	<p>auf Zugänge zum Wasser und Sitzflächen für die Erholungssuchenden nicht verzichtet werden soll, sollten diese auf kleine einzelne Bereiche begrenzt und aus naturbelassenem Holz hergestellt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>16.</p>	<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK) bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Das ehemalige Stahl-Areal soll durch eine hochwertige gewerbliche Nutzung neu besetzt werden. Darüber hinaus soll - wenn möglich - eine überörtliche verkehrliche Anbindung des Gebietes selbst als auch der südöstlich gelegenen FNP-Wohnbaufläche Neuwiesen geschaffen werden sowie die Naherholungsfunktion der Alb gestärkt werden. Die Planungsstelle des NVK begrüßt das Erstellen eines Gesamtentwicklungskonzepts sowie die Erarbeitung einer städtebaulichen Studie.</p> <p>Der gültige Flächennutzungsplan 2030 (FNP) des NVK stellt das Stahl-Areal teils als Gewerbefläche im Bestand, teils als geplante Gewerbefläche dar. Der zu erstellende Bebauungsplan kann daher vermutlich aus dem FNP entwickelt werden. Sollte auf dem Gebiet eine mehr als 0,2 Hektar große zusammenhängende Grünfläche geplant werden, müssten der FNP geändert werden. Wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, könnte in diesem Fall der FNP nach Abschluss</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die derzeitige Planung sieht eine Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen vor. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht mehr der Darstellung im Flächennutzungsplan. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung erfolgen.</p>

	<p>des Bebauungsplanverfahrens im Wege einer Berichtigung geändert werden.</p> <p>Im Landschaftsplan des NVK sind an das Gebiet angrenzend „Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung eines übergeordneten Freiraumverbunds" lokalisiert. In der Lupe Ettlingen werden außerdem die „Entwicklung einer ringförmigen Grün- und Freiraumstruktur" sowie die „Entwicklung bislang naturferner Gewässerabschnitte" dargestellt. Diese Empfehlungen sollten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nochmals überprüft und - wenn nicht bereits geschehen - in die Planung integriert werden. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Die Vorgaben des Landschaftsplanes des NVK werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Diese sieht einen Erhalt des Waldstückes im Süden sowie eine Aufwertung des Uferbereiches der Alb vor.</p>
<p>18.</p>	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe - Führungs- und Einsatzstab Verkehr</p> <p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem Bebauungsplan "Hermann-Löns-Weg West (ehemaliges Stahl-Areal)", Gemarkung Ettlingen, bei dem aktuellen Planungsstand keine Bedenken oder weitere Anregungen. Der an der Nordseite des Plangebiets vorgesehene Anschluss des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße ist zweckmäßig und wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe - Verkehr werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Die Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße wird damit vorerst nicht weiterverfolgt.</p>
<p>19.</p>	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe - Referat Prävention</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht sehe ich keine konkreten Probleme hinsichtlich des Bebauungsplanes. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe - Prävention werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.</p>

<p>20.</p>	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr:</p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 vertritt die Belange der Bundesstraßen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und der Landesstraßen nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG),</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan tangiert lediglich Gemeindestraßen. Insofern sind Belange, die das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 vertritt nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das RP Karlsruhe - Abteilung 4 ist von der Planung nicht betroffen.</p>
<p>21.</p>	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Auf dem ehemaligen Stahl-Areal soll zukünftig ein Dienstleistungszentrum mit nicht störenden Gewerbebetrieben entstehen. Die Naherholungsfunktion der Alb soll gleichzeitig gestärkt werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,4 ha. Es wurde eine städtebauliche Studie (berchtoldkrass space&options, 2018) vorgelegt. Ein Rechtsplan wurde noch nicht ausgearbeitet.</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nut-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Seitens des RP Karlsruhe - Abteilung 2 werden zum derzeitigen Planstand keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht. Das RP wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>

	<p>zung fest. Den vorliegenden Unterlagen nach, ist davon auszugehen, dass der Planung keine Belange der Raumordnung entgegenstehen. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Ausarbeitung des Bebauungsplanes abgegeben werden.</p>	
<p>24.</p>	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr ist von der Planung nicht betroffen.</p>
<p>25.</p>	<p>Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Bereits in der städtebaulichen Studie aus dem Jahr 2018 wird auf Emissionen der naheliegenden Bahntrasse hingewiesen. Die Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen</p>	<p>Kenntnisnahme Die derzeitige Planung sieht eine Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen vor. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, demnach sind vorrangig Emissionen durch den Straßenverkehr zu berücksichtigen.</p>

	<p>durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	
<p>28.</p>	<p>Stadtbauamt als Straßenbaulastträger</p> <p>Wir haben uns die zur Verfügung gestellten Unterlagen angeschaut und eine entsprechende gesammelte Stellungnahme des SBA erarbeitet. Festzuhalten bleibt, dass wir der Meinung sind, dass die Unterlagen ziemlich dürftig sind.</p> <p><u>Eigenbetrieb und Gewässer</u> Teile des B-Plans Hermann-Löns-Weg liegen im Überschwemmungsgebiet.</p> <p>HVVRK_Abfrage_20210902_1553.pdf <i>Eine Bebauung ist hier ggf erst nach Fertigstellung des HRB Spinnerei (aktuelle Planung Fertigstellung bis 2028) und dann folgenden Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten möglich!</i></p> <p>Bei der Überplanung des Gebiets sollte zur Entwicklung der Alb möglichst viel Abstand zur Oberkante Böschung gehalten werden. Für die Entwicklung einer ökologisch erlebbaren Insel wäre hier ein Streifen von 25 m wünschenswert.</p>	<p>Kenntnisnahme Das städtebauliche Konzept wurde inzwischen weiterentwickelt und auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Das Stadtbauamt wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Der Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) überschneidet sich nunmehr nur noch geringfügig mit dem Plangebiet. Die Ausweisung von Bauflächen ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen. Ein Retentionsraumverlust oder eine Behinderung des Wasserabflusses ist durch die Planung nicht gegeben.</p> <p>Die fortentwickelte Planung räumt der Alb mehr Fläche ein, sodass zu einem späteren Zeitpunkt auch Renaturierungsmaßnahmen möglich sind. Ein Abstand von 25 m zur Böschungsoberkante würde jedoch die baulich nutzbare Fläche im Plangebiet übermäßig reduzieren.</p>

<p>Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans ist der Wasserrückhalt in der Fläche (Überflutungsschutz) mit zu berücksichtigen. Entsprechend des vorliegenden Starkniederschlagsmodells wird der Hermann Löns Weg bereits bei einem seltenen Niederschlagsereignis zum Bach, bei einem außergewöhnlichen Ereignis besteht Gefahr, dass große Teile des Gebiets unter Wasser stehen.</p> <p>Hier sind entsprechende Vorkehrungen bei der Planung von Versorgungseinheiten, Tiefgaragen etc. vorzusehen, die Fußbodenhöhe der Erdgeschosse sollte oberhalb des möglichen Wasserspiegels bei einem Starkregenereignis liegen.</p> <p>Niederschlag des Gebiets ist möglichst in der Fläche zurückzuhalten, ein Überlauf kann ggf. in die Alb erfolgen. Schmutzwasser kann wahrscheinlich über den Kanal im Herrmann-Löns-Weg abgeleitet werden, allerdings ist auch hier noch die Auslastung vorab zu prüfen.</p> <p><u>Tiefbau</u></p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Haupteerschließung des Geländes über den neu zu errichtenden Kreisverkehr in der Bulacher Straße und die damit verbundene neue Brücke über die Alb erfolgt. Die Brücke über die Alb muß entsprechend dem Stand der Technik geplant und gebaut werden und ist mit dem SBA abzustimmen.</p> <p>In den vorliegenden Plänen vom Büro bechtholdkrass ist eine weitere neue Brücke in der Straße Am Erlengraben geplant.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf mögliche Gefahren durch Starkregen berücksichtigt.</p> <p>Gemäß der inzwischen vorliegenden Entwässerungskonzeption soll anfallendes Oberflächenwasser dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in eine zentrale Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes geleitet. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist i. d. R. nicht vorgesehen.</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Die Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße wird damit vorerst nicht weiterverfolgt. Auch wird die in der ursprünglichen Konzeption vorgesehene Fußgängeranbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße quer durch das Gebiet nicht mehr vorgesehen.</p>
---	--

<p>Welche Funktion diese Brücke haben soll, ist aus den Plänen nicht ersichtlich. Sollte eine Fuß- und Radwegbrücke an dieser Stelle vorgesehen sein, ist das aus verkehrstechnischer Sicht möglich und hat keinen Einfluss auf die bestehende Brücke über den Erlengraben. Ob das Bauwerk einen Einfluss auf den Hochwasserschutz hat oder nicht, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.</p> <p>Wenn diese Brücke aber als Erschließung für den allgemein üblichen Verkehr aus PKW, LKW u.ä. gedacht ist (Tragfähigkeit mind. 30 t und größer) muß die bestehende Brücke über den Erlengraben abgebrochen und neu errichtet werden, da diese Brücke wegen Fußverkehrsinfrastruktur (LGVFG) aufgelegt, das den Ersatzneubau von Rad- und Fußwegbrücken fördert. Im Rahmen des Förderprogramms stellt das Stadtbauamt einen Förderantrag beim Regierungspräsidium Karlsruhe für den Ersatzneubau beider Brücken als Fuß- und Radwegbrücken. Ob der Antrag bewilligt wird oder nicht, wird frühestens 2022 entschieden.</p> <p>Bei dem geplanten Kreisverkehr in der Bulacher Straße, mit parallel verlaufendem Radweg, muss geprüft werden, ob ausreichend Abstand zum DB-Gleis eingehalten werden kann und ob die dort vorhandene Blendeinrichtung wegen des Zugverkehrs, sicher betrieben werden kann. Die DB ist in die Planung mit einzubeziehen.</p> <p><u>Garten- und Friedhof</u></p> <p>Aus freiraumplanerischer Sicht gilt für alle 3 dargestellten Optionen:</p>	<p>Bei dem genannten „Quartierpark Neuwiesen“ handelt es sich um eine als Wald einzustufende Fläche. Das städtebauliche Konzept</p>
--	---

- die Festsetzung von Retentions- und Grünflächen und entsprechende Beschränkungen bei den Einfriedungen an den Alb- zugewandten Seiten könnte zur Qualitätssteigerung beitragen.
- die KITA ist am Albufer ungünstig gelegen, KITAs erfordern Anlieferung, Stellplätze Elterntaxi, eingefriedete und sichtgeschützte Freiraumbereiche und somit Freiraumanforderungen, die sich mit einem offenen, verkehrsberuhigten, öffentlich nutzbaren Freiraumbereich an der Alb nicht vertragen.
- auch die Ateliers, Büros und Werkstätten die im "zentralen Bereich" direkt an der Alb geplant wurden, werten den Bereich als öffentlich nutzbaren Bereich ab. Solche Nutzungen werden unweigerlich den Bedarf nach Anlieferflächen, Müllstellplätzen und weiteren privaten Freiraumnutzungen nach sich ziehen, die der öffentlichen Nutzung entgegenstehen. Das gilt erfahrungsgemäß sogar für ein Cafö. Die Bebauung sollte zumindest deutlich in Richtung der Hallen zurückgesetzt, der grüne Bereich an der Alb erweitert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte verspricht Option 3, die Parkspange den größten Zuwachs an Freiraumqualität, der sogenannte zentrale Bereich kann dann als attraktive öffentlich nutzbare Freifläche in Verbindung mit dem Quartierpark und dem Albufer entwickelt werden.

<p>31.</p>	<p>SWE Netz GmbH</p> <p>die SWE Netz GmbH und die Stadtwerke Ettlingen GmbH sind in diesem Gebiet Netzbetreiber für die Wasser-, Gas-, Fernwärme-, Strom- und Telekommunikationsnetze. Bei der Erschließung des Gebiets, müssen Versorgungsleitungen erneuert bzw. neu verlegt werden. Bitte berücksichtigen Sie bei den weiteren Planungen, dass für die Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen und Wegen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass Ringschlüsse zwischen Hermann-Löns-Weg, Am Erlengraben und Bulacher Str. hergestellt werden. Daher ist geplant, bei der Albquerung Versorgungsleitungen mit zu verlegen.</p> <p>Aus Gründen der Versorgungssicherheit sollten alle begehbaren Versorgungsanlagen (z.B. Trafostationen) mindestens ebenerdig errichtet werden. Die Planauskunft mit den Bestandsleitungen erhalten Sie in einer separaten Mail.</p> <p>Wir bitten um eine weitere Verfahrensbeteiligung, um frühzeitig die Belange der Wasser-, Telekommunikations- und Energieversorgung in dem Gebiet berücksichtigen zu können. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Die Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße wird damit vorerst nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Stadtwerke werden in die weitere Planung mit eingebunden.</p>
-------------------	---	--

35.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-12287 vom 23.11.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
------------	---	----------------------

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Eingegangene Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
1. 3.	<p>BUND, LNV, NABU</p> <p>Als Naturschutzverbände fordern wir beim Flächenverbrauch die schon im Jahr 2006 vom damaligen Ministerpräsidenten Oettinger propagierte „Netto-Null“ im Flächenverbrauch. Daher fordern wir, das Gebiet des Bebauungsplans auf die Betriebsfläche des ehemaligen Stahl-Areals zu beschränken und die bisher nicht gewerblich genutzten Flächen nördlich und südlich davon auszunehmen. Diese zentrale Forderung ist den nachfolgenden Ausführungen vorweg gestellt.</p> <p><u>Das Plangebiet</u></p> <p>Das im Übersichtslageplan abgegrenzte Plangebiet ist in Teilen - insbesondere nördlich und südlich des Stahl-Areals - wertvoller Lebensraum zahlreicher auch seltener Tier- und Pflanzenarten und weist Gehölze und Brachen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien auf. Nach Informationen einer in der Nähe wohnhaften Person sind im gehölzartenreichen Wäldchen südlich des Stahl-Areals Mittel-, Grün- und Buntspecht sowie zahlreiche weitere Brutvogelarten zu beobachten. Die Alb und ihre Ufer sind Lebensraum von Eisvogel, Wasseramsel, Gebirgsstelze, Graureiher und weiteren Arten.</p> <p>Die offengelegte Städtebauliche Studie aus dem Jahr 2018 ist nicht zuletzt aufgrund des u.a. in den vergangenen vier Jahren</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Die Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße wird damit vorerst nicht weiterverfolgt. Ebenso werden die Bauflächen weitgehend auf die bereits baulich genutzten Flächen beschränkt.</p> <p>Die Grünstrukturen im Süden sind als Wald einzustufen und werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

<p>auch in Ettlingen deutlich spürbaren Klimawandels mit drei Hitze- und Dürre Jahren in Folge, mit Gewitterstürmen und Starkregen als nicht mehr zeitgemäß und somit überholt zu bewerten. Es gilt weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden und klimaaktive Vegetationsflächen zu erhalten.</p> <p>Die nördlich des Stahl-Areals zur Bebauung vorgesehenen, derzeit vegetationsbestandenen Flächen liegen weitgehend im Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀-Flächen). Hier sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Von einer Bebauung der HQ₁₀₀-Flächen ist abzusehen.</p> <p><u>Die Alb und ihre Uferbereiche</u></p> <p>Die Alb ist südlich von Ettlingen und bei Karlsruhe als FFH-Gebiet Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000. Sie ist deutschlandweit einer der wichtigsten Lebensräume der Grünen Keiljungfer, einer hoch bedrohten Libellenart. Die nächsten Vorkommen gibt es erst wieder in der Lüneburger Heide.</p> <p>Die Alb ist zwischen der Rheinmündung und Marxzell ein definiertes Lachsprogrammgewässer für die Wiederansiedlung des Atlantischen Lachses im Rahmen des Wanderfischprogramms des Landes Baden-Württemberg. Gemäß des Fischmonitorings der Fischereibehörde am Regierungspräsidium Karlsruhe weist die Alb ein hohes Potenzial für Wanderfische auf. Es erfolgte seit 2006 ein Lachsbesatz und Lachsfänge auch adulter Tiere - 2012 erfolgte der Nachweis eines Laichplatzes nördlich von Ettlingen ca. auf Höhe der Autobahnbrücke und somit in geringem Abstand zum</p>	<p>Das städtebauliche Konzept wurde inzwischen weiterentwickelt und auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die Sicherung eines ausreichenden unbebauten Flächenanteils sowie eine naturnahe Freiflächengestaltung.</p> <p>Der genannte nördliche Teil des ursprünglichen Plangebietes wird vorerst nicht weiterverfolgt.</p> <p>Mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Aufweitung und Aufwertung der Alb mit ihren Uferbereichen berücksichtigt. Vorkommen der Grünen Keiljungfer werden durch die inzwischen durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung bestätigt.</p> <p>Zusätzliche Brücken über die Alb werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht mehr vorgesehen.</p>
---	---

<p>Plangebiet (Quelle: Managementplan für das FFH-Gebiet „Albtal mit Seitentäler“; Regierungspräsidium Karlsruhe (Hrsg.) (2013)). Ein Bebauungsplan, der eine Bebauung bzw. wesentliche Umgestaltung des unmittelbaren Albufers und der Alb vorsieht und in kurzem Abstand zwei zusätzliche Brücken über das Gewässer erfordert, ist aus Sicht der Naturschutzverbände abzulehnen. Die Alb und ihre Ufer sind vor einer Terrassierung und baulichen Umgestaltung zu bewahren, der Gewässerlebensraum und die Biotopverbundfunktion der Alb und ihrer gehölzbestandenen Uferbereiche ist zu erhalten: Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerstrandstreifen ist im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die Alb kann nach Bewertung der Naturschutzverbände auch mit einigem Abstand zum Gewässer „erlebt“ werden, ein zusätzlicher Gewässer- und Uferverbau ist hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau von Brücken über die Alb zur Anbindung des Hermann-Löns-Weg an die Bulacher Straße wird von den Naturschutzverbänden abgelehnt. Sofern im Rahmen des Bebauungsplans neue Brücken über die Alb aufgrund einer zwingenden Erfordernis dennoch vorgesehen werden, sind die Dimensionierungsvorgaben des „Merkblatts zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen (M AQ)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (2008 bzw. aktuellere Entwurfsfassung) zu berücksichtigen. Dementsprechend sind mit der Alb Uferstreifen (Bermen) zu überbrücken, die auf jeder Seite mindestens die 2,5-fache Breite des überbrückten Gewässers, mindestens jedoch 5 m betragen. Die lichte Höhe muss mindestens 5 m betragen (Forschungsgesellschaft für Straßen und Ver-</p>	
--	--

<p>kehrswesen 2008). Eingriffe in die Gewässersohle und das vorhandene Sohlsubstrat der Alb sind zu vermeiden, die Ufer und Bermen sind flach und möglichst naturnah auszugestalten.</p> <p>In Hinblick auf geplante, neue Bebauung in Gewässernähe und Überlegungen zur Ufererschließung bzw. Brücken ist darauf hinzuweisen, dass Beleuchtung als Hemmnis für die Fischwanderung anzusehen ist, ebenso sind die negativen Wirkungen u.a. auf die Insektenfauna gegeben. Auch sind Wirkungen auf das Raumnutzungsverhalten von Fledermäusen bekannt.</p> <p>Auch ist auf die derzeit erst lediglich als Shapefile bereitgestellte Fachplanung Biotopverbund Gewässerlandschaften des Landes Baden-Württemberg hinzuweisen. Im Vorgriff auf offizielle Anwendungshinweise ist ein Schutz und eine Aufwertung der Biotopverbundachsen entlang von Gewässern unbedingt zu gewährleisten. Auf die besondere Bedeutung der Alb wurde bereits hingewiesen.</p> <p>Keine Erwähnung findet in den vorgelegten Unterlagen der Gewässerentwicklungsplan der Alb in Ettlingen (ALAND 2004). Darin findet sich im Bereich der vorliegenden Planungsüberlegungen die Umgestaltungsmaßnahme U12: "Verlegen der Gebäude und Entfernen des Dammes" (langfristig umsetzbar). Eine vollständige Umsetzung dieser Maßnahme (Verlegung des Dammes) ist als Grundlage weiterer Planungsüberlegungen anzusehen.</p>	<p>Die Beschränkung der Beleuchtung insbesondere im Uferbereich der Alb ist als Empfehlung in der artenschutzrechtlichen Untersuchung enthalten und wird entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
--	--

<p>Weiterhin kennzeichnet der Gewässerentwicklungsbericht den morphologisch-strukturellen Gesamtzustand der Alb auf Ettlinger Gemarkung in diesem Bereich als "naturfern, sehr stark beeinträchtigt" - hieraus ist ein Handlungsauftrag an die Gemeinde abzuleiten.</p> <p>Auf Seite 26 des Berichts ist so auch niedergelegt: „Nach dem großen Hochwasser im März 2002 sind im Stadtgebiet Ettlingens an etlichen Stellen Erosionsschäden am Gewässerbett entstanden, die überwiegend durch naturferne Sicherungen ausgebessert wurden. [Hervorhebung nachträglich]“ Es sind also gewässer- bzw. auenökologische Verschlechterungen aus jüngerer Vergangenheit zu beklagen. Eine Verbesserung der Gewässerstruktur und Gewässerökologie ist folglich im Stadtgebiet von Ettlingen dringend geboten, weitere, neue Verschlechterungen sind zu verhindern.</p> <p><u>Forderungen der Naturschutzverbände zur weiteren Planung</u></p> <p>Umweltbericht Die Konkretisierung der Planungen erfordert die Erstellung eines Umweltberichts, der eine fachgerechte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen und des Bodens beinhaltet sowie Angaben zum besonderen Artenschutz (Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG, unter Berücksichtigung des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 04.03.2021, C-473/19) und zu Biodiversitätsschäden umfasst. Dies erfordert eine Erfassung der Biotoptypen, der Brut- und Rastvögel sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten</p>	<p>Aufgrund der o.g. Reduzierung des Plangebietes ist dieses auf den bereits baulichen genutzten Teil im Süden beschränkt. Der Bebauungsplan kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierbei nicht erforderliche Umweltprüfung wird fakultativ durchgeführt. Ebenso wurde bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Deren Empfehlungen fließen in den Bebauungsplan-Entwurf ein.</p>
---	---

<p>nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie nach gängigen Methodenstandards durch qualifizierte Fachexperten, sofern entsprechende Vorkommen nicht bereits ohne Kartierungen begründet ausgeschlossen werden können. Das „Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP) (LUBW 2012) sollte Anwendung finden. Der Umweltbericht und Artenschutzbericht sollten u.a. folgende Aspekte berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Bedeutung des Areals des Bebauungsplans für Fledermäuse als Quartierstandort (Quartierbäume, vorhandene Gebäude), Jagdgebiet sowie als Flugweg zwischen Quartieren und Jagdgebieten (z.B. entlang der Alb bzw. des Herrmann-Löns-Wegs). • Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen und Arten der FFH-Richtlinie (z.B. bei Eingriffen in die Alb und ihre Ufer bzw. durch den Bau von Brücken: Auwald, Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, Fische, Libellen). • Bewertung der Beeinträchtigung von Tierhabitaten in angrenzenden Flächen z.B. durch Licht. • Bewertung der Auswirkungen auf den Biotopverbund „Gewässerlandschaften“ (LUBW 2021); Minimierung bzw. Kompensation durch geeignete Maßnahmen. • Bei der Baufeldräumung, insbesondere bei Gehölzrodungen sowie bei den artenschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen, ist eine umweltfachliche Bauüberwachung erforderlich. Vorhandene Gehölze (insbesondere ältere Bäume, Habitatbäume) 	<p>Bezüglich der genannten Arten wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung im weiteren Verfahren verwiesen.</p> <p>Mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Aufweitung und Aufwertung der Alb mit ihren Uferbereichen berücksichtigt. (s. o.)</p> <p>Gehölze im Bereich der Alb werden weitgehend erhalten.</p>
--	---

<p>Als Naturschutzverbände fordern wir im Hinblick auf das Energiekonzept - in Verantwortung gegenüber kommenden Generationen - ein CO2-neutrales Bebauungsplan-Areal. Der Grad der Versiegelung ist zu minimieren. Flachdächer sollten - sofern nicht durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen genutzt - entsprechend begrünt werden. Wege und Plätze sollten, wo möglich, nicht versiegelt werden. Freiflächen sollten zu einem großen Teil arten- und blütenreich begrünt werden. Die Anlage von Steingärten ist durch Festsetzung im Bebauungsplan auszuschließen. Vorhandene Gehölze - insbesondere die standortgerechten hochwüchsigen Bäume sollten so weit wie möglich erhalten werden. Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollten mit gebietsheimischen, standortgerechten Arten erfolgen. Bei Fenstern und Glasfassaden ist der Vogelschutz gemäß den aktuellen technischen und wissenschaftlichen Erkenntnissen in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes zwischen der Alb mit Gehölz bestandenen Uferbereichen im Westen und Freiflächen (Ackerflächen) im Osten, ist auf ein naturschutzverträgliches Lichtmanagement besonders zu achten unter Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung und gezielter Ausleuchtung bei möglichst wenig Streulicht in Richtung der Alb und der angrenzenden Feldflur. Das Anstrahlen von Fassaden, Leuchtreklame sowie das Anstrahlen von Gebäudefassaden sollten durch Festsetzung im Bebauungsplan unterbleiben.</p>	<p>Ein detailliertes Energiekonzept ist auf Ebene des Bebauungsplanes weder sinnvoll noch praktisch umsetzbar, da hierfür die unterschiedlichsten Parameter der zukünftigen Bebauung bekannt sein müssen. Im Bebauungsplan werden jedoch durch verschiedene Festsetzungen die Voraussetzungen geschaffen, ein möglichst energieeffizientes Baugebiet zu entwickeln.</p> <p>In der kommunalen Wärmeplanung sind für den Bereich lediglich individuelle Lösungen vorgesehen (Wärmepumpe etc.).</p> <p>Beschränkung der Beleuchtung s. o.</p>
--	--

<p>Im Hinblick auf die Lärmbelastung ist eine gesamthafte Betrachtung sowohl des Straßen- als auch des Schienenverkehrslärms erforderlich. Die Darstellungen der Städtebaulichen Studie von 2018 zum Lärm lassen erwarten, dass die nördlich des Stahl-Areals gelegenen Flächen aufgrund der Verkehrslärmbelastung weder für eine Wohn- noch für eine Gewerbenutzung geeignet sind.</p> <p>Die Bebauung der Bauflächen innerhalb einer angemessenen Frist sollte durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Für Kompensationsflächen ist eine dauerhafte Pflege und Aufrechterhaltung der naturschutzfachlichen Funktionen sowie die Eintragung ins Kompensationskataster des Landkreises zu gewährleisten. Es ist unbedingt anzustreben das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet entweder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen oder zu versickern, eine Einleitung in die Alb ist zu vermeiden.</p> <p>Mögliche Altlasten der Firma Stahl sind fachgerecht zu beproben und zu entsorgen.</p> <p>Die Verkehrsplanung hat die aktuellen Planungen zum Rad-Schnellweg Ettlingen - Karlsruhe zu berücksichtigen. Der Bau von Brücken über die Alb ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie auch unter Kosten-Nutzen-Aspekten kritisch zu prüfen.</p> <p>Wir danken für die gewährte Fristverlängerung und bitten um eine erneute Beteiligung auch im weiteren Verfahren.</p>	<p>Die derzeitige Planung sieht eine Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen vor. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Eine Bauverpflichtung ist auf Ebene des Bebauungsplanes rechtlich kaum durchsetzbar.</p> <p>Das inzwischen ausgearbeitete Entwässerungskonzeption sieht die dezentrale Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken vor. Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in eine zentrale Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes geleitet. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation oder in die Alb ist i. d. R. nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung liegt inzwischen vor. Sie bestätigt das punktuelle Vorkommen von Bodenverunreinigungen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Neubau von Brücken ist nicht mehr vorgesehen (s. o.)</p>
--	---

<p>5.</p>	<p>Bürger/in 1</p> <p>Eine direkte Anbindung des Hermann-Löns-Wegs an die Bulacher Straße würde dazu führen, dass aus der Wohnstraße eine Durchgangsstraße zur B3 und weiteren Zielen wird; dies gilt auch für die umgekehrte Richtung. Erfahrungsgemäß wird auch eine Einschränkung auf Anlieger nicht wirklich beachtet. Diese Anbindung ist daher nicht im Sinne der jetzigen Anwohner.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Die Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße wird damit vorerst nicht weiterverfolgt.</p>
<p>6.</p>	<p>Bürger/in 2</p> <p>Vor einigen Tagen habe ich mir im Planungsamt alle Unterlagen zum oben genannten Bauvorhaben angesehen und auch mit einer Mitarbeiterin gesprochen, um mich umfassend zu informieren. Da wir - meine Eltern und ich - in unmittelbarer Nähe wohnen [Adresse entfernt] hat dieses Thema für uns besondere Relevanz.</p> <p>Aus den Plänen wird ersichtlich, dass die zu bebauende Fläche deutlich größere Ausmaße hat als die Fläche, die die Firma "Stahl" einnahm. Auf dieser zusätzlichen Fläche befand sich vor einigen Jahrzehnten ein Schäfereibetrieb; nach dessen Aufgabe hat sich bis heute eine ökologisch äußerst wertvolle Brachlandschaft entwickelt, auf der verschiedene Baumarten, Hecken und Gehölze wachsen, so dass dieses Gebiet ein wunderbares Refugium für Fledermäuse, verschiedene Singvögel und diverse Spechtarten wurde; 3(!) Spechtarten sind hier und im nahe gelegenen Wäldchen, das direkt neben unserem Haus liegt, regelmäßig anzutreffen: Bunt-, Mittel- und Grünspecht. Es ist davon aus-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Dabei werden die Bauflächen weitgehend auf die bereits baulich genutzten Flächen beschränkt. Die Entwicklung nördlich anschließender Flächen wird mit der vorliegenden Planung nicht weiterverfolgt.</p> <p>Inzwischen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, bei der u. a. Brutvögeln innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht wurden. Diese bestätigt das Vorkommen einer Vielzahl von Brutvogelarten im südlichen Bereich des Plangebietes (Waldfläche), in den Gehölzstrukturen entlang der Alb sowie auf den derzeit baulich ungenutzten Flächen im Norden. Durch die weitgehende Beschränkung der zukünftigen Bebauung auf bereits baulich genutzte Flächen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch vermieden werden.</p>

<p>zugehen, dass viele Bäume dieser Gebiete wertvolle Habitatbäume für die genannten Tierarten darstellen und eine Bebauung dieser Fläche unweigerlich eine unumkehrbare und unverzeihliche Zerstörung eines Areals zur Folge hätte, das sich die Natur im Laufe von Jahrzehnten zurückerobert hat und das vielen schützenswerten Tier- und Pflanzenarten ein Zuhause bietet. In Zeiten von Klimawandel, Flutkatastrophen und Artensterben können wir uns es schlichtweg nicht mehr leisten, solche Naturräume zu versiegeln und zu zerstören. Tierarten lassen sich auch nicht einfach "umsiedeln"; Projekte solcher Art sind nach meinem Kenntnisstand meistens gescheitert, v.a. wenn es sich um standorttreue Tierarten handelt, die seit Jahrzehnten ein bestimmtes Gebiet besiedeln, weil sie auf besondere Lebensbedingungen angewiesen sind, die sie woanders nicht mehr vorfinden, da ihnen vielfache Bebauung bereits jegliche Lebensvoraussetzungen genommen hat. Auch umfangreiche Altlasten der Firma "Stahl" müssten entsorgt werden; mit Sicherheit kein geringes Problem!</p> <p>Desweiteren sind in den Plänen verschiedene Studien zu sehen, die die drohende Umgestaltung des Albufers betreffen; es ist von der „Naherholungsfunktion der Alb“, von "ergänzenden Freizeitangeboten" und von Gastronomie die Rede. Auf den Bildern lassen sich Gebäude wie z.B. die sog. "Stahlhallen" erkennen, das jetzige Firmengebäude, das zum Lärm verursachenden Eventort werden könnte, das angedachte Café „Albtreppe“, benannt nach den geplanten Zugangstreppen zur Alb, auf denen es sich trefflich lagern, feiern und lärmern lässt; man braucht nicht viel Phantasie, um sich vorzustellen, wieviel Müll bei einer solchen Art der „Naherholung“ anfallen wird und welcher Lärmbelästigung Natur und Anwohner</p>	<p>Die in der Studie vorgeschlagenen Konzepte werden aktuell nicht mehr weiterverfolgt. Vielmehr ist die Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen vorgesehen.</p> <p>Es ist grundsätzliches Ziel, den Uferbereich der Alb aufzuwerten und besser erlebbar zu machen. Hierfür wird am östlichen Ufer ein Fußweg vorgesehen, Eingriffen in den Böschungsbereich werden jedoch auf ein Minimum beschränkt.</p>
--	---

<p>ausgeliefert sein werden! Bisher lassen sich am Albufer noch Graureiher, Gebirgsstelzen und gelegentlich sogar Eisvögel und die selten gewordenen Wasseramseln beobachten; deren Lebensraum jedoch würde einer eindeutig abzulehnenden Freizeit- und Eventkultur geopfert, die Alb wäre naturärmer und um einen Müllplatz reicher. Ein weiterer Müllplatz an der Alb befindet sich übrigens bereits einige Meter weiter am Bolzplatz im Wasenpark an den drehbaren Holzsesseln: Pizzakartons, Pappbecher, Glascherben, Plastikflaschen, Kippen und Zigarettenschachteln zeugen von der "Umsicht" feiernder Eventjunkies, die nur darauf warten, einen weiteren Ort zu finden, der ihrer Feierlaune zum Opfer fällt; die geplanten „Albtreppe“ wären dafür ein „idealer Ort“, ganz in der Nähe ihres jetzigen „Stammplatzes“. Schon lange ist bereits ein kleiner hölzerner Pavillon, direkt am Rad-/Fußweg an der Alb am Stauwehr nahe des „Stahl“-Areal gelegen, ein des Nachts vielbesuchter Treffpunkt von lärmenden Jugendlichen. Hat etwa die Stadt Ettlingen ein Interesse daran, dass Lärmbelästigung und Müll ein Kennzeichen des Albufers am „Stahl“-Areal werden? Wer an der Alb wirklich Erholung sucht, der setzt sich still ans naturbelassene Ufer, lauscht den beruhigenden Geräuschen des Bachlaufs und genießt einen bisher noch naturnahen und unverbauten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die sich hier in aller Ruhe beobachten lassen. Darin besteht die wahre Naherholungsfunktion der Alb! Das bedeutet Lebensqualität!</p> <p>Weitere Planungen beunruhigen mich zutiefst: Im Amtsblatt der Stadt Ettlingen vom 29. Juli 2021 auf Seite 30 ist von einer „geplanten Aktivierung der FNP-Wohnbaufläche „Neuwiesen““ zu le-</p>	<p>Eine gastronomische Nutzung innerhalb des Plangebietes trägt zur Belebung des Quartiers bei und wird durchaus weiterverfolgt. Da jedoch ebenso eine erhebliche Zahl an Wohnungen entstehen soll, sind Veranstaltungshallen mit hohen Lärmemissionen an diesem Standort nicht vorgesehen.</p> <p>Die Entwicklung der Wohnbaufläche „Neuwiesen“ ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

<p>sen, verbrämt mit den Worten, es werde „ein Stadtentwicklungsprozess angestoßen“ - ein Euphemismus für Zersiedelung, Bodenversiegelung und Flächenfraß. Diese Gebiete sind bisher landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und bieten zahlreichen Greifvögeln ideale Jagdmöglichkeiten: Oft kreisen Mäusebussarde, Turmfalken und Rotmilane über den Wiesen und machen v.a. nach der Mahd reiche Beute. Auch Weißstörche sind dort häufige Gäste. Durch zunehmende Bebauung geraten außerdem unsere Landwirte immer mehr in Bedrängnis, da ihnen für die erfolgreiche Bewirtschaftung ihrer Betriebe dringend benötigte Agrarflächen fehlen, so dass viele gezwungen sind, ihren Beruf aufzugeben - eine traurige Entwicklung! Das Motto in unserer Zeit muss heißen: Nachverdichtung statt Flächenversiegelung! Auf meine Frage nach möglichen Ausgleichsflächen erhielt ich leider keine Antwort.</p> <p>Eine weitere Schreckensmeldung betrifft den geplanten Straßenbau: In besagter Amtsblatt-Bekanntmachung (29. Juli 2021) ist auf Seite 30 von „verkehrlicher Anbindung“ und „überörtlicher Erschließung“ die Rede; man wolle eine „Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße“ (Amtsblatt vom 5. August 2021, Seite 7). Der bisher wenig befahrene Hermann-Löns-Weg wird zu einer Hauptverkehrsstraße werden mit allen bekannten negativen Auswirkungen auf Natur und Anwohner: Lärm und Abgase werden die Begleiterscheinungen sein, die Umwelt und Anwohner zu ertragen haben, damit eine „entsprechende städtebauliche Ordnung“ (Amtsblatt, 29. Juli, Seite 30) gewährleistet werden kann. Lärm und Umweltverschmutzung sind allerdings ein allzu hoher Preis, der dafür gezahlt werden müsste und den zu zahlen wir</p>	<p>Aufgrund der Reduzierung des Plangebietes auf den südlichen Bereich ist eine Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße derzeit nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Allerdings wurde die Gebietsentwicklung „Neuwiesen“ bereits im Fachbeitrag „Verkehr und Schall“ bewertet (Prognose 2035). Wie die verkehrliche Untersuchung aufzeigt, zeigt sich im Vergleich mit der Bestandssituation im Jahr 2019 mit aktiver gewerblicher Nutzung des ehemaligen Stahl-Areals, dass die Verkehrsbelastung auf dem Hermann-Löns-Weg selbst unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der Wohnbauentwicklung „Neuwiesen“ nicht über die Belastung aus dem Jahr 2019 steigt.</p>
---	--

<p>nicht bereit sind. Die angeblich vorhandenen „heutigen verkehrlichen Konfliktsituationen“ (Amtsblatt, 29. Juli, Seite 30), die mit diesen Baumaßnahmen gelöst werden sollen, vermag ich beim besten Willen nicht zu erkennen, und dabei wohnen wir schon seit 1975 in der [Adresse entfernt]!</p> <p>Erwähnen möchte ich außerdem noch die Bedeutung des Wäldchens neben unserem Hochhaus. In all den Jahrzehnten seit 1975 haben wir miterleben dürfen, wie viele verschiedene Baumarten und Sträucher sich hier angesiedelt haben und gewachsen sind. Es ist ein kleines „wildes Auwäldchen“ mit Erlen, Weiden, Pappeln, Wildkirschen, Esskastanien, Flatterulmen (vor wenigen Jahren neu gepflanzt und als Baumart für den Klimawandel gut gerüstet!), Birken, Ahorn und Holunder; lianenartig winden sich Efeu und Waldrebe an den Bäumen empor. Klar, dass sich hier viele Singvogelarten, wie z.B. Erlenzeisige, Singdrosseln, Laubsänger und Nachtigallen u.v.m. wohlfühlen.; die 3 erwähnten Spechtarten, die die oben genannte Brachfläche besiedeln, sind auch in "unserem Wäldchen", das nur wenige Meter von der Brachfläche entfernt liegt, häufige und von uns gern gesehene Gäste, die mit ihren charakteristischen Rufen regelmäßig ihre Gegenwart verraten und mit dem Fernglas gut zu beobachten sind. Außerdem überfliegen auch Mauersegler, Mehlschwalben und Fledermäuse auf der Jagd nach Insekten das gesamte Gebiet. Welch unerträgliche Vorstellung, diese schützenswerten und in ihrem Bestand oft hoch bedrohten Tierarten, die ja teilweise auch durch das Naturschutzgesetz geschützt sind, nicht mehr vor Ort beobachten zu können, wenn ihnen ihr Lebensraum genommen wird oder sie im Zuge der</p>	<p>Die genannte Gehölzfläche ist als Wald einzustufen und wird in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.</p>
---	---

<p>Bebauung umgesiedelt werden! All diese Flächen bilden ein ökologisch wertvolles, vernetztes Biotop, das aus Sicht des Natur- und Artenschutzes nicht beschnitten oder zerstört werden dürfte. Keine vom Menschen noch so aufwändig geschaffene „künstliche Grünfläche“ könnte einen solchen Artenreichtum bewahren oder einen solchen natürlich gewachsenen Lebensraum ersetzen!</p> <p>Aus der Perspektive des Natur- und Artenschutzes ist das gesamte Bauvorhaben in all seinen Einzelbereichen meiner Meinung nach vollständig abzulehnen. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind nicht unendlich und deren Nutzung steht uns Menschen nicht unbegrenzt zu. Das massive Artensterben der letzten Jahre und Jahrzehnte ist auch ein Ergebnis der immer weiter fortschreitenden Zersiedelung und Bebauung ökologisch wertvoller Gebiete. Immer mehr stark befahrene Straßen zerschneiden und vernichten Biotope, verursachen Lärm, Abgase und hinterlassen nicht zuletzt auch eine bedenkliche Menge an überfahrenen Tieren, die dem starken Verkehr regelmäßig zum Opfer fallen.</p> <p>Der Stadt Ettlingen sollte es überdies ein Herzensanliegen sein, die naturnahen, unverbauten Albufer in ihrer jetzigen Form zu erhalten anstatt sie über „Albtreppe“ zu erschließen und sie damit der Zerstörung und Vermüllung preiszugeben. Andere Städte würden sich glücklich schätzen, wenn sie einen so idyllischen und naturbelassenen Bach hätten! Diesen gilt es zu bewahren und nicht zu verhauen! Die Stadt Ettlingen sollte sich wie andere Städte auch - in jeder Hinsicht dem immer wichtiger und dringender werdenden Natur- und Artenschutz auftrag und damit auch dem unbedingten Klimaschutz verpflichtet fühlen!</p>	<p>Bei dem ehemaligen Stahl-Areal handelt es sich um eine wertvolle Potenzialfläche, welche im Zuge der vorliegenden Planung einer angemessenen Nachnutzung zugeführt werden soll. Durch die Beschränkung auf den derzeit bebauten Bereich sind die Eingriffe in den Naturhaushalt begrenzt. Im Gegenzug werden neue Bauflächen für Wohnen und hochwertiges Gewerbe ohne Beanspruchung von Freiflächen generiert.</p> <p>Der Bereich der Alb präsentiert sich trotz Einfassung in Gehölzstrukturen wenig naturnah. Daher ist es Ziel, den Uferbereich als wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber auch als Erholungsraum aufzuwerten. Zur Erreichung dieser Ziele sind einzelne Eingriffe in den Uferbereich unvermeidlich.</p>
---	--

<p>7.</p>	<p>Bürger/in 3</p> <p>Wir sind der Eigentümer des ehemaligen Stahl-Areals, Hermann-Löns-Weg 45, Flurstück-Nr. 4545/1, 4545/2, 4545/24, 4545/31, 4532/1, 9679. Leider hat man uns nicht über die Aufstellung eines B-Plans für unser o.g. Grundstücke informiert. Erfahren haben wir dies über die o. g. öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung vom 06.08. bis zum 06.09.2021.</p> <p>Zunächst einmal möchten wir darauf aufmerksam machen, dass das Grundstück bereits seit vielen Jahren von einem Logistiker (Firma Leipziger Logistik GmbH) genutzt und bewirtschaftet wird. Diese Logistik-Nutzung wurde damals mit der Stadt Ettlingen abgestimmt und ist der Stadt Ettlingen und den beteiligten Ämtern seit Mietbeginn der Firma Leipziger Logistik nachweislich bekannt gewesen.</p> <p>Diese Nachnutzung über die Leipziger Logistik wurde von der Stadt befürwortet, damit keine unansehnliche Industriebrache entsteht und dieses Areal nicht die gleiche Entwicklung wie bei der Firma GEA Wiegand in der Einstein/Hertzstrasse nimmt. Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass die Stadt Ettlingen für unser o. g. Grundstück einen neuen Bebauungsplan für Nachfolgenutzungen aufstellen möchte. Allerdings hätten wir erwartet, dass in diesen Vorgang der Eigentümer und der Mieter mit einbezogen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die übergangsweise Nutzung des Areals durch einen Logistikbetrieb wurde seitens der Stadt befürwortet, um ein Brachfallen der Hallengebäude zu vermeiden. Grundsätzlich wird der Standort für einen solchen Betrieb aufgrund der erheblichen Zahl an Fahrbewegungen als weitgehend ungeeignet eingestuft. Auch besitzt das Areal aufgrund seiner attraktiven Lage am Ufer der Alb ein weitaus höheres Nutzungspotenzial. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines perspektivischen Nachnutzungskonzeptes nachvollziehbar und sogar geboten.</p> <p>Auf Grundlage der Planungshoheit der Kommunen (§ 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 2 GG) ist es nicht zu beanstanden, dass die Stadt Ettlingen Konzepte für die Entwicklung des Areals unabhängig von derzeitigen Eigentums- und Nutzerstrukturen erstellt. Selbstverständlich ist es jedoch Ziel, die Konzepte in Abstimmung mit den Eigentümern zu realisieren.</p> <p>Die in der Studie vorgeschlagenen Konzepte werden aktuell nicht mehr weiterverfolgt. Vielmehr ist die Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen vorgesehen. Damit wird den genannten Vorschlägen (Wohnen und Gewerbe) zur Entwicklung des Areals im Wesentlichen entsprochen.</p>
------------------	--	---

<p>Dem Grunde nach finden wir die städtebauliche Studie von berchtoldkrass von 2018 mit dem dortigen Bebauungs- und Erschließungskonzept nicht schlecht. Allerdings halten wir an dieser Stelle eine Nutzung über ein MI Gebiet als wesentlich sinnvoller und aussichtsreicher.</p> <p>Wegen des in direkter Nachbarschaft bereits unmittelbar südlich entstandenen Wohngebiets am Herrmann-Löns-Weg und des in direkter Nachbarschaft nach dem vorliegenden FNP geplanten weiteren Wohngebiets im Gewann Neuwiesen zwischen dieser vorhandenen Wohnbebauung am Herrmann-Löns-Weg und dem Wohngebiet Neuwiesenreben, halten wir die in der berchtoldkrass-Studie aufgeführten handwerklichen Tätigkeiten, Handwerkerhöfe, Gastrobetriebe oder Kleingewerbetriebe für nicht sinnvoll. Für solche Nutzungen besteht in dem Plangebiet kein ausreichender Bedarf.</p> <p>Für ausschließlich diese Nutzungen im Plangebiet gibt es von interessierten Nutzern oder Mietern keine bzw. nicht genügend Nachfrage. So gibt es auch in dem unmittelbar westlich benachbarten Gebiet „Am Erlengraben“ und entlang der Bulacher Straße Wohnnutzungen. Im Übrigen würde die Zulassung von gewerblichen Nutzungen mit Montage- und Produktionshallen, wie bei berchtoldkrass auf Seite 14 dargestellt, das bereits vorhandene Wohngebiet und auch das geplante neue Wohngebiet (weiterhin) deutlich beeinträchtigen.</p>	
--	--

Nach unserer Ansicht wäre für das ehemalige Stahl-Areal die Einstufung als MI Gebiet mit einer Mischung von nicht-störenden Gewerbebetrieben und Wohnen besser und richtig. Lärmintensive Gewerbe- oder Handwerkerbetriebe siedeln sich in der Regel nicht in Mischgebieten an, in denen auch normales Wohnen zulässig ist, da sie Lärmbeschwerden befürchten. Mit dem Nutzungskonzept MI können auch Unternehmen aus der IT Wirtschaft von dem in direkter Nachbarschaft liegenden hochwertigen Gewerbebestandort „Am Erlengraben“ ihre Nutzung auf das „Stahl-Areal“ ausweiten oder ähnliche Unternehmen anlocken. Hierbei können auch Flächen für Ingenieurbüros, Software-Entwickler, Arztpraxen oder Gesundheitskonzepte aber auch KITA Flächen umgesetzt werden.

Arbeiten und Wohnen in direkter Verbindung ist ein zukunftsweisendes Nutzungskonzept für diesen interessanten Standort auf dem ehemaligen Stahl-Areal in Ettlingen, der mit hochwertigen Gebäuden Arbeits-, Wohn- und Erlebnisraum mit Naherholungsfunktion/-anbindung beinhaltet und gleichzeitig über die Stadtbahnanbindung oder auch per Fahrrad/E-Bike eine gute Erreichbarkeit zu der Innenstadt von Ettlingen, aber auch nach Karlsruhe hat.

Wie in dem o. g. neu geplanten Wohngebiet, kann durch eine geschickte Gebäudeanordnung und eine entsprechende Ausrichtung der Wohnungen mit den Wohn- und Schlafräumen nach Süden eine ausreichende Abschirmung im Hinblick auf den Lärm der Eisenbahnlinie und des Autobahn- und Straßenverkehrs erreicht werden.

Gerne kommen wir und unsere Architekten auch zu Ihnen in das Stadtplanungsamt, um weitere Details zu besprechen.

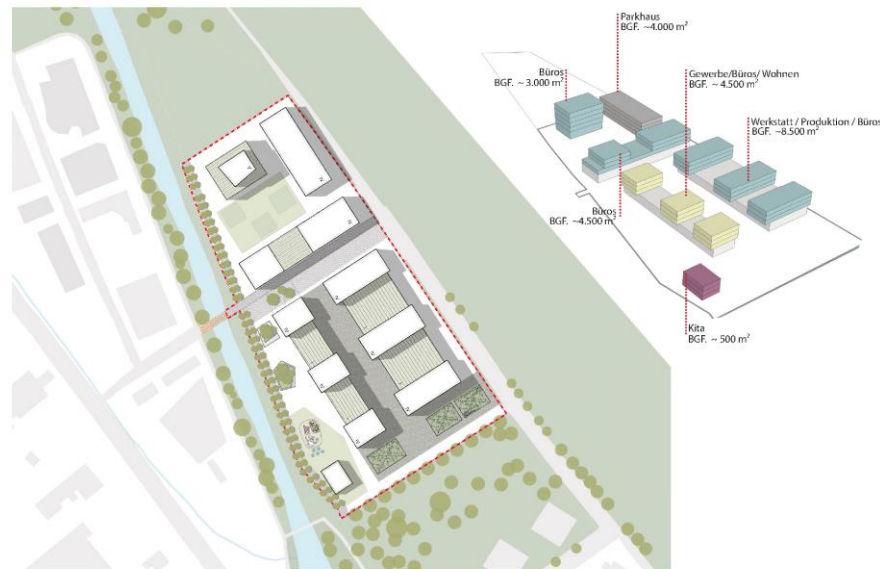
Vorkonzept AGP/WLH, VK vom 28.09.2022:

„Vorgestellt wurde eine Konzeptstudie v. 19.09.2022 für die mögliche Entwicklung des ehem. Stahl-Areals.

Thema: Arbeiten und Wohnen. Aus Sicht AGP/WLH soll eine hohe Flexibilität in der Nutzung gegeben sein um eine stufenweise Umsetzung über einen längeren Zeitraum zu ermöglichen.

Die kommunale Ausrichtung für den Bereich ist bisher ausschließlich gewerblich.“

Die Konzeptstudie wird als Anregung zum B-Planverfahren für die Entscheidung des Gemeinderats eingestellt.



„STAHL“-GELÄNDE, ETTLINGEN

BGF und Nutzung

19.09.2022 AGP GENERALPLANER GMBH

Die mittlerweile erarbeitete Rahmenplanung (Lars Petri, Stadtplanung) hatte die Aufgabe die bisher rein gewerbliche Nutzung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen zu transferieren.

Damit wird den genannten Vorschlägen (Wohnen und Gewerbe) zur Entwicklung des Areals in wesentlichen Teilen entsprochen.

<p>8.</p>	<p>Bürger/in 4</p> <p>Als Anwohner am Hermann-Löns-Weg kann ich die Überlegungen zu einer alternativen Nutzung des Stahl Areals nur begrüßen. Der derzeitige Lastwagen Verkehr, der mit der anliegenden Spedition ein hergeht, ist für uns Anwohner schwer erträglich. Entsprechend unterstützen wir alternative Bebauungskonzepte. Insbesondere die Option drei Parkspange passt unseres Erachtens gut zum Umfeld dieser Wohngegend. Aber auch die Option zwei mittleres Gelenk hat schöne Referenzen vorzuweisen. Wir hoffen, dass es in den nächsten Jahren zu einer entsprechenden Neugestaltung des Stahlareals kommt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bewertung der vorliegenden Studie wird zur Kenntnis genommen. Diese Konzepte werden aktuell jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Vielmehr ist die Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen vorgesehen. Damit wird den genannten Vorschlägen zur Entwicklung des Areals im Wesentlichen entsprochen.</p>
<p>9.</p>	<p>Bürger/in 5</p> <p>EINSPRUCH gegen ihr Planungsvorhaben, weil es unseren letzten grünen Lebensraum, den die Stadt Ettlingen unter Bürgermeister Vetterle extra als Ersatz für enteignetes Gelände an uns (meine damals noch lebende Mutter, [Name entfernt] und ihre Kinder) übertragen hat, vollständig zerstört.</p> <p>gez. den 3. September 2021 [Namen entfernt]</p> <p>Ein voriger Einspruch wurde von ihrem System nicht verarbeitet und per mail an das Ettlinger Planungsamt weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da die Planung auf den südl. Teilbereich reduziert wurden, liegt keine Betroffenheit mehr vor (Hinweis: Das Grundstück wurde in Zusammenhang mit dem Verfahren „VBB Am Erlengraben7“ von der Stadt erworben).</p>

<p>mit Bürogebäuden und kleinen Werkstätten, alternativ auch mit Cafés und Ateliers vor, gegebenenfalls ergänzt durch eine Parkspange.</p> <p>Ziel soll es sein, ein attraktives Landschaftsbild entlang der Alb in Richtung Karlsruhe mit einer verbesserten Freizeit- und Langsamverkehrsverbindung zu gestalten und dabei die bestehenden Gewerbebestände umzustrukturieren. Im Übrigen aber sind die städtebaulichen Vorstellungen, was mit dem Stahlgelände passieren soll, noch sehr vage, auch die städtebauliche Studie verhält sich hierzu im Ergebnis kaum.</p> <p>Die Leipziger Logistik Südwest GmbH hat große Teile des ehemaligen Stahl-Areal momentan als Lager-/Logistikflächen angemietet. Die Fläche wird von unserer Mandantschaft seit 8 Jahren mit Kenntnis der Stadt Ettlingen genutzt. Die Leipziger Logistik & Lagerhaus Südwest GmbH beabsichtigt auch in Zukunft, dieses Gelände zu Lagerzwecken, als Standort für Logistikflächen und ähnliches Gewerbe zu benutzen und zu betreiben.</p> <p>a.</p> <p>Schon im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir daher darauf hinweisen, dass unsere Mandantin an einer Umstrukturierung der Gewerbeflächen dergestalt, dass künftig der Betrieb unserer Mandantschaft und die Nutzung als Lagerflächen nicht möglich sein soll, keinerlei Interesse hat. Auch die abwägungserheblichen Belange unserer Mandantschaft als Mieterin des Großteils des Areals sind zu berücksichtigen. Als Mieterin einer Liegenschaft, die bislang außerhalb des Geltungsbereichs</p>	<p>Nutzung und eine Umwandlung des Gebietes in ein gemischt genutztes Quartier mit nicht-störendem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen vorgesehen.</p> <p>Ziel ist auch die Aufwertung der Erholungsfunktion entlang der Alb.</p> <p>Die übergangsweise Nutzung des Areals durch eine Logistikbetrieb wurde seitens der Stadt befürwortet, um ein Brachfallen der Hallengebäude zu vermeiden. Grundsätzlich wird der Standort für einen solchen Betrieb aufgrund der erheblichen Zahl an Fahrbewegungen als weitgehend ungeeignet eingestuft. Auch besitzt das Areal aufgrund seiner attraktiven Lage am Ufer der Alb ein weitaus höheres</p>
---	--

<p>eines Bebauungsplans lag, kann unsere Mandantin die Verletzung eigener Rechte rügen, sofern sie die Verletzung des in § 1 Abs. 7 BauGB normierten bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebots geltend machen kann (so beispielsweise Hessischer VGH, Urteil vom 09.03.2017, Az. 4 C 1255/15.N-juris). Grundsätzlich sind daher auch die Interessen von Betrieben, die durch eine Festsetzung des Bebauungsplans unmittelbar oder mittelbar berührt werden, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass unsere Mandantin ein. Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb hat und sich deswegen auch auf Art. 12 GG berufen können wird.</p> <p>b.</p> <p>Die derzeitige Nutzung des Stahl-Areal ist der Stadt Ettlingen bekannt. Der Stadt Ettlingen ist auch bekannt, dass unsere Mandantin als auf diese Flächen unter anderem zur Lagerung von nicht gefährlichen Stoffen angewiesen ist. Die Nutzung des Stahl-Areals durch unsere Mandantin hat sich auch als gebietsverträglich erwiesen, obwohl bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung vorhanden ist. Beschwerden über Ruhestörungen gibt es seit vielen Jahren nahezu nicht, was schon belegt, dass der Betrieb unserer Mandantschaft mit der derzeitigen Wohnnutzung in der Umgebung im Einklang steht und Nutzungskonflikte hier nicht entstehen. Eine Umstrukturierung des ehemaligen Stahl-Areals dergestalt, dass künftig nur noch kleine nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, wie beispielsweise Reparaturcafés oder Ähnliches, lehnt unsere Mandantin ausdrücklich ab. Bevor unsere Mandantin das Grundstück anmietete, lag es lange Zeit</p>	<p>Nutzungspotenzial. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines perspektivischen Nachnutzungskonzeptes nachvollziehbar und sogar geboten.</p> <p>Auf Grundlage der Planungshoheit der Kommunen (§ 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 2 GG) ist es nicht zu beanstanden, dass die Stadt Ettlingen Konzepte für die Entwicklung des Areals unabhängig von derzeitigen Eigentums- und Nutzerstrukturen erstellt. Es ist jedoch unstrittig, dass der ansässige Logistikbetrieb derzeit Bestandsschutz genießt.</p>
--	--

<p>brach und war Vandalismus und Diebstählen ausgesetzt, es wurden dort illegale Partys gefeiert, es war ein Quartier für Obdachlose und ein illegaler Müllablageplatz. Unsere Mandantin hat nicht unerhebliche Investitionen in diesen Standort getätigt, um das Grundstück für ihre Zwecke wieder nutzbar zu machen. Darüber hinaus steht unserer Mandantin in intensiven Gesprächen mit der Eigentümerin des Grundstücks, die Außenhülle des Objekts zu modernisieren, damit der Betrieb langfristig aufrechterhalten werden kann. Die Zufahrt zu der Lagerfläche findet über das Wohngebiet über die Theodor-Körner-Straße in den Hermann-Löns-Weg statt. Nach anfänglichen Bedenken Seitens der Anwohner gibt es schon seit Jahren überhaupt keine Probleme mehr. Seitens der Stadt gab es ursprünglich Pläne, eine direkte Zufahrt von der Bulacher Straße in den Hermann-Löns-Weg zu realisieren, was unserer Mandantin selbstverständlich recht wäre.</p> <p>c.</p> <p>Bei der künftigen Planung bittet unsere Mandantin daher zu berücksichtigen, dass auch Ihre Interessen und die von unserer Mandantin getätigten Investitionen in den Standort angemessen berücksichtigt werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 BauNVO dürfte den Interessen unserer Mandantschaft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Rechnung tragen, da in einem Gewerbegebiet auch Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sind.</p>	<p>Das Plangebiet wird für die Fortsetzung des Verfahrens auf den südlichen Bereich reduziert. Der nördl. Bereich ist Überschwemmungsgebiet. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist da nicht möglich. Die Anbindung des Hermann-Löns-Weges an die Bulacher Straße wird damit vorerst nicht weiterverfolgt.</p> <p>Entsprechend der o.g. Zielsetzung werden Teile des Plangebietes zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Aufgrund der neu entstehenden Grundstücksgrößen sind diese Flächen jedoch für Logistikbetriebe ungeeignet.</p>
--	--