

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3.419 m² und ist dem Übersichtslageplan vom 12.04.2024 zu entnehmen. Er gliedert sich in zwei Teilbereiche. Den Vorhaben- und Erschließungsplan (TB 1) und sogenannte Ergänzungsflächen (TB 2), die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanbereichs liegen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden können. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (22.07.2020) um eine kleine Teilfläche des Flurstücks 615 (Straßengrundstück Karlsruher Straße) im Nordwesten erweitert. Das Einbeziehen dieser Fläche ist notwendig, um die geplante Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück von der Karlsruher Straße aus anfahren zu können. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ setzt bislang auf Höhe der Tiefgaragenein-/ausfahrt eine Verkehrsgrünfläche fest.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Vorhabengrundstück ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Der bauliche Bestand wird hierzu vollständig abgebrochen. Eine sinnvolle bauliche Entwicklung des Planbereichs ist unter dem geltenden Baurecht jedoch nicht möglich, da der dort rechtskräftige Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ (Rechtskraft 06.03.2008) eine städtebauliche Idee planungsrechtlich sichert, die in Hinblick auf die heutigen Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erforderlich. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor. Der Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ durch die geänderten Festsetzungen ersetzt.

Neben den Grundstücken der Vorhabenträgerin wird auch das östlich angrenzende Privatgrundstück „Pforzheimer Straße 1-3“ in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Dort sind aktuell zwar noch keine Veränderungen absehbar, die Grundzüge einer möglichen städtebaulichen Entwicklung sind jedoch insbesondere in Bezug auf die Frage des Übergangs von der offenen Blockrandbebauung entlang der Karlsruher Straße zur bestehenden geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Pforzheimer Straße von Bedeutung. Weiterhin wird die über den Bebauungsplan gesicherte Trassen- und Straßengeometrie in der Planung berücksichtigt, da auch zukünftig die Option zur Realisierung der „Nordbahn“ gesichert werden soll.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom **14.06. bis 15.07.2024** öffentlich ausgelegt.

Amtliche Bekanntmachungen

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat am 04.06.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf wurde unter Beteiligung der Behörden und Stellen, deren Interessen als Träger öffentlicher Belange berührt sind, vom Planungsamt ausgearbeitet.

Ort der Auslegung

Stadt Ettlingen, Planungsamt, Schillerstraße 7-9, 3. OG, 76275 Ettlingen

Zeit der Auslegung

Montag und Dienstag 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 15:30 Uhr

Mittwoch und Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr

Donnerstag 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 17:00 Uhr

Hinweis: Bitte benutzen Sie den Eingang des Bürgerbüros, der während der Zeit der Auslegung zur Verfügung steht.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** des Instituts für Botanik und Landschaftskunde – Thomas Breunig vom 27.09.2022, insbesondere zur möglichen Beeinträchtigung der besonders und streng geschützten Arten der Artengruppen Fledermäuse und Vögel.
- **Fledermausgutachten** des Büros Ökologische Leistungen Fußer vom 31.08.2022

mit der Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials zu der Artengruppen der Fledermäuse.

- **Fachbeitrag Schall** des Büros Modus Consult vom September 2021, insbesondere werden Aussagen hinsichtlich möglicher künftiger Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Gewerbe- und Anlagengeräusche umliegender Gewerbebetriebe auf die geplante Bebauung und das Umfeld getroffen.
- **Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten** des Büro GHJ vom 17.08.2021 mit Aussagen zu Baugrundverhältnissen, Gründung und Grundwasserverhältnissen.
- **Umwelttechnischer Ergänzungsbericht** des Büro GHJ vom 04.11.2021 mit Aussagen zu Altlasten.
- **Entwässerungskonzept** des Büro GHJ vom 02.06.2023 mit Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen beim Planungsamt der Stadt Ettlingen – schriftlich oder mündlich zur

Niederschrift – abgegeben werden. Gerne können Sie hierfür auch das Online-Formular auf der Homepage der Stadt Ettlingen unter www.ettlingen.de/bpiv verwenden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

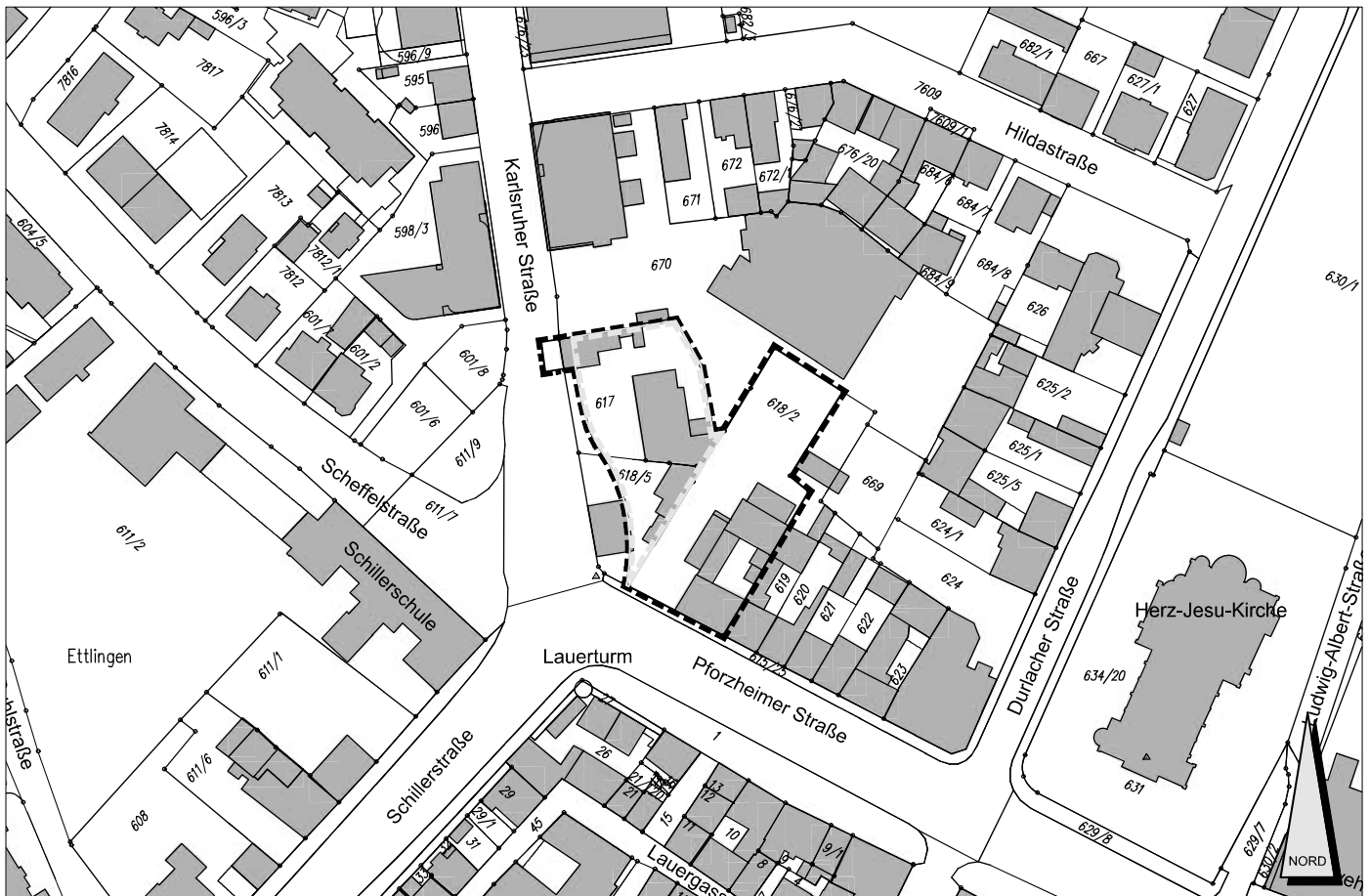
Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind während der Auslegungsfrist abzugeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.ettlingen.de/bpiv und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg eingestellt.

Ettlingen, 13.06.2024

gez.

Wassili Meyer-Buck



Übersichtsplan: VbB "Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3"

Planungsamt Ettlingen

12.04.2024