



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textlicher Teil
vom 12.04.2024

Gesamtinhalt

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken**

- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Regelungen

- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Regelungen

- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen**
 - Begründung
 - Gutachten (artenschutzrechtliche Potentialanalyse mit Fledermausgutachten, schalltechnische Prüfung, Baugrunduntersuchung, Brandschutzkonzept, Entwässerungskonzept)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Hinweise
 - Grünflächenplan

*vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.

A	Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (beigefügt).....	4
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.	Verfahren.....	5
2.1	Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch.....	5
2.2	Verfahrensablauf.....	5
3.	Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben.....	5
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.3	Flächennutzungsplanung.....	6
3.4	Schutzgebiete und Biotope.....	7
3.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
3.6	Konzeption / Planungsziel.....	8
4.	Ausgangssituation.....	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Lage im Siedlungsraum.....	9
4.3	Bestehende Nutzung und Bebauung.....	10
4.4	Erschließung.....	10
4.5	Ver- und Entsorgung.....	10
4.6	Belastungen.....	10
4.6.1	Altlasten.....	10
4.6.2	Immissionen und Emissionen.....	11
4.6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
4.7	Eigentumsverhältnisse.....	14
5.	Artenschutz.....	14
6.	Boden und Baugrund.....	15
7.	Planungskonzept, Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften.....	16
7.1	Ziele und Zweck der Planung.....	16
7.2	Nutzung der Baugrundstücke.....	16
7.2.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen).....	16
7.2.2	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	19
7.2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	20
7.2.6	Nebenanlagen.....	20
7.2.7	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche.....	20
7.2.8	Gerecht.....	20
7.3	Erschließung und technische Infrastruktur.....	20
7.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr.....	20
7.3.2	Motorisierter Individualverkehr.....	20
7.3.3	Fuß- und Radverkehr.....	20
7.3.4	Ver- und Entsorgung.....	21
7.3.5	Energiekonzept.....	22
7.4	Grünordnung.....	22
7.4.1	Private Grünflächen.....	22
7.4.2	Pflanzgebote.....	22
7.4.3	Dachbegrünung, Dachbegrünung von Tiefgaragen.....	22
7.4.4	Artenliste und Pflanzqualität.....	22
7.4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
7.5	Belastungen.....	23
7.5.1	Schallschutz.....	23
7.6	Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften.....	23
8.	Umweltbericht.....	25
9.	Sozialverträglichkeit.....	25
10.	Bodenordnung.....	25
11.	Statistik.....	25
11.1	Flächenbilanz.....	25
11.2	Geplante Bebauung Teilbereich 1.....	25
11.3	Bodenversiegelung Teilbereich 1.....	25
12.	Kosten.....	25
13.	Durchführung.....	26
B	Hinweise.....	27
1.	Löschwasserversorgung.....	27
2.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	27
3.	Altlasten.....	27
4.	Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub.....	28

5.	Geotechnik, Geotopenschutz.....	28
6.	Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe.....	28
7.	Versorgung	29
8.	Artenschutz.....	29
8.1	Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	29
8.2	Fledermausgutachten	29
9.	Schallschutz.....	30
10.	Niederschlagswasser.....	30
C	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	31
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
1.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen).....	31
1.2	Art der baulichen Nutzung	31
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	32
1.3.1	Grundfläche.....	32
1.3.2	Bezugshöhe.....	32
1.3.3	Traufhöhe.....	32
1.3.4	Firshöhe	32
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	32
1.5	Flächen für Stellplätze, Garage und Tiefgaragen	33
1.6	Nebenanlagen	33
1.7	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche.....	33
1.8	Gehrecht.....	33
1.9	Grünordnung.....	33
1.9.1	Private Grünflächen.....	33
1.9.2	Pflanzgebote.....	34
1.9.3	Dachbegrünung, Dachbegrünung von Tiefgaragen.....	34
1.9.4	Artenliste und Pflanzqualität	34
1.9.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
1.10	Belastungen.....	37
1.10.1	Schallschutz	37
2	Örtliche Bauvorschriften.....	39
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	39
2.1.1	Bereich entlang der Pforzheimer Straße	39
2.1.2	Bereich des verbleibenden Plangebietes	39
D	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung.....	42
E	Verfahrensvermerke	43
F	Inhaltsübersicht der Vorhabenpläne (Vorhabenpläne als Anlage).....	44

A Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (beigefügt)**1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Ettlingen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Stadtteilen. Um dem andauernden Bedarf nach Wohnbauland zu entsprechen und gleichzeitig gemäß dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (BauGB § 1 a, Ziff. 2) ressourcenschonend mit Grund und Boden umzugehen, sollen die Potentiale im Innenbereich durch Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen ermittelt und genutzt werden.

Für das ca. 3.423 m² große Gelände in Ettlingen haben sowohl der Vorhabenträger, die Axis Development GmbH & Co. KG., als auch die Stadt Ettlingen die Absicht, dass dieser wichtige (Alt-) Stadteingangsbereich wieder städtebaulich gut gefasst und dass die heute noch nicht vollständig ausgenutzte innerstädtische Fläche baulich weiterentwickelt wird. Daher wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger das Büro ASTOC, Karlsruhe mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt, der die Handlungsmaxime für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet darstellt und auf dessen Basis ein konkurrierendes Entwurfsverfahren (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt worden ist.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, Entwurfslösungen für eine Neubebauung mit signifikantem Erscheinungsbild zu erhalten. Insgesamt fünf Architekturbüros wurden zur Teilnahme am Verfahren der Mehrfachbeauftragung aufgefordert. Die Jury, in der neben den Grundstückseigentümern und Fachplanern auch Mitglieder des Gemeinderates vertreten waren, sprach sich einstimmig für den Entwurf des Büros Fabrinsky, Karlsruhe aus. Dieses ausgewählte Bebauungskonzept soll unter Aufnahme der Empfehlungen der Jury die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben „Karlsruher Str.2-6 / Pforzheimer Str.1-3“ werden dabei über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) geschaffen. Die Objektplanung des Büros Fabrinsky wird als Vorhaben- und Erschließungsplanung über den Durchführungsvertrag planungsrechtlich bindend.

Neben den Grundstücken des Vorhabenträgers wird auch das östlich angrenzende Privatanwesen „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 der offenen 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 „Nordbahn“ gesichert werden soll.

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner öffentlichen Sitzung am 22.07.2020 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 615, 617 und 618/5 jeweils teilweise sowie das komplette Flurstück Nr. 618/2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.423 m². Die genaue Abgrenzung ist dem Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 12.04.2024 zu entnehmen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Karlsruher Straße Süd“ (Rechtskraft 06.03.2008) teilweise überplant und im Zuge dessen, die bisher dort geltenden Festsetzungen ersetzt.

2. Verfahren

2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m²
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat am 22.07.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3.“ wurde am 05.11.2020 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht.

Optionale frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und informelle frühzeitige Trägerbeteiligung

Es erfolgte eine optionale frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß §13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Ausstellung der Ergebnisse Mehrfachbeauftragung im Foyer des Rathauses im Zeitraum vom 13.11.2020 bis 27.11.2020.

Parallel erfolgte eine informelle frühzeitige Trägerbeteiligung im Sinne § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2020 bis 27.11.2020. Die Hinweise der Fachbehörden (insbesondere zu Themen des Immissionsschutzes, der Bodenbeschaffenheit, etc.) konnten so ebenfalls frühzeitig in der Planung Berücksichtigung finden bzw. weiter konkretisiert werden.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

-- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt --

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

-- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt --

3. Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt teilweise im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen ist eine Realisierung des Wettbewerbsergebnisses derzeit nicht genehmigungsfähig. Als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der städtebaulichen Planungsziele der Stadt Ettlingen, die über das Vorhabengrundstück hinaus eine Neuordnung der Bebauung auch auf östlich angrenzenden Nachbarflächen vorsehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (Angebotsbebauungsplan

gemäß § 12 Abs. 4 BauGB) für das Flurstück 618/ 2 und 615, sowie eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flurstücke 617 und 618/5 erforderlich. Mit dem Einbeziehen des angrenzenden Grundstückes soll der Übergang von neuer Bebauung hin zum Bestand entlang der Pforzheimer Straße städtebaulich geordnet stattfinden. Bereits während des Wettbewerbes sollte das anliegende Grundstück mitgedacht und mit einer potenziellen Bebauung dargestellt werden. Die Änderung auf dem Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen zwangsläufig zu einer Änderung des Planungsrechts, wie des Baufensters, auf dem Grundstück nebenan.

Zudem liegen die südlichen Fassaden der Gebäude entlang der Karlsruher Straße und Pforzheimer Straße im Teilbereich B des Geltungsbereiches der Satzung über die Gestaltung der Gebäudefassaden und Freiräume zur Pflege des historischen Stadt- und Straßenbildes, und über die Gestaltung von Werbeanlagen in der historischen Altstadt von Ettlingen (Gestaltung der historischen Altstadt) Nr. B 12c, in Kraft seit dem 22.10.1982.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Ettlingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan in dem Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Ettlingen auf der regionalen Entwicklungsachse Karlsruhe – Ettlingen – Malsch – Rastatt als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) Bestand.



Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2021)

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) vom 31.05.2021 wirksam vom 03.07.2021, Fassung 2021, 4. Aktualisierung, ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlsruher Str. 2-6 / Pforzheimer Str. 1-3“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen sind zum großen Teil auch als gemischte und Sonderbauflächen, als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule und religiöse Einrichtungen, sowie als Flächen für das Wohnen dargestellt. Die Planung kann somit als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (2030)

3.4 Schutzgebiete und Biotope

Das Plangebiet selbst befindet sich in innerstädtischer Lage von Ettlingen und deshalb innerhalb keines Schutzgebietes.

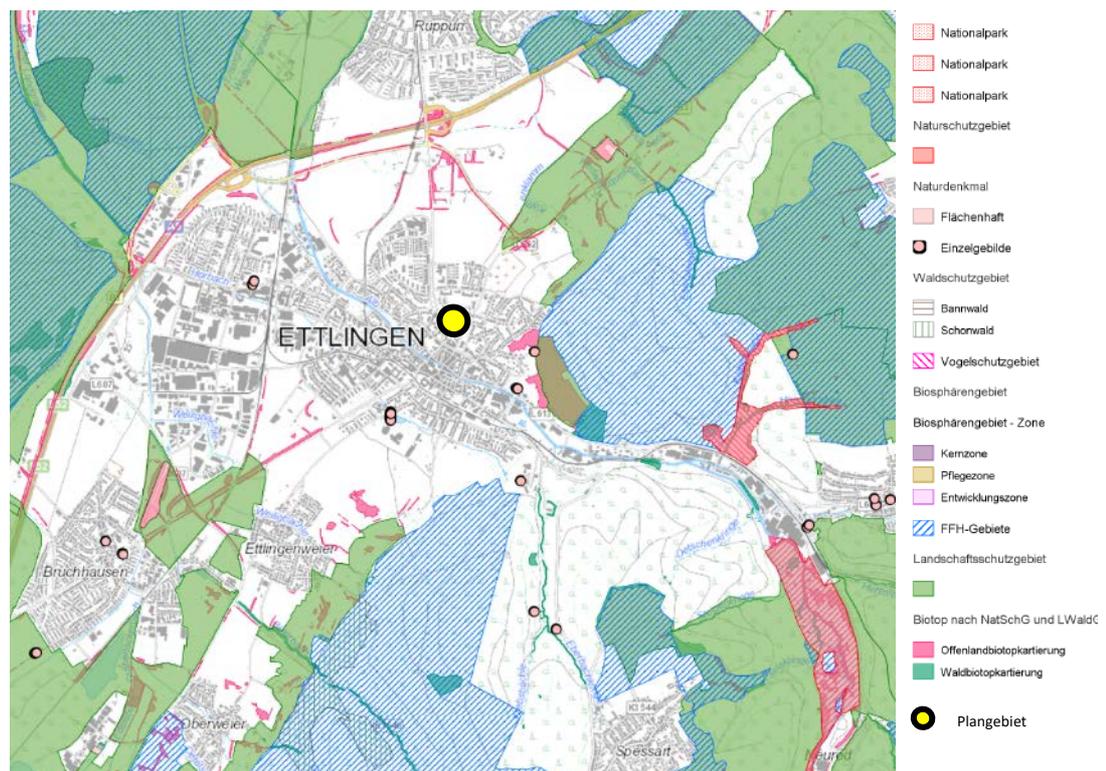


Abb.: Schutzgebiete (LUBW, 2021)

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplans „Karlsruher Str. Süd“ der Stadt Ettlingen vom 06.03.2008. Da die Vorhabenplanung auf der rechtskräftigen planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigt werden kann, aber von der Stadt befürwortet wird,

überplanen die Inhalte des VbB nach dessen Inkrafttreten die bisherigen Regelungen im Plangebiet.



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan „Karlsruher Str. Süd“, 06.03.2008 (Bürgergis Ettlingen, 2021)

3.6 Konzeption / Planungsziel

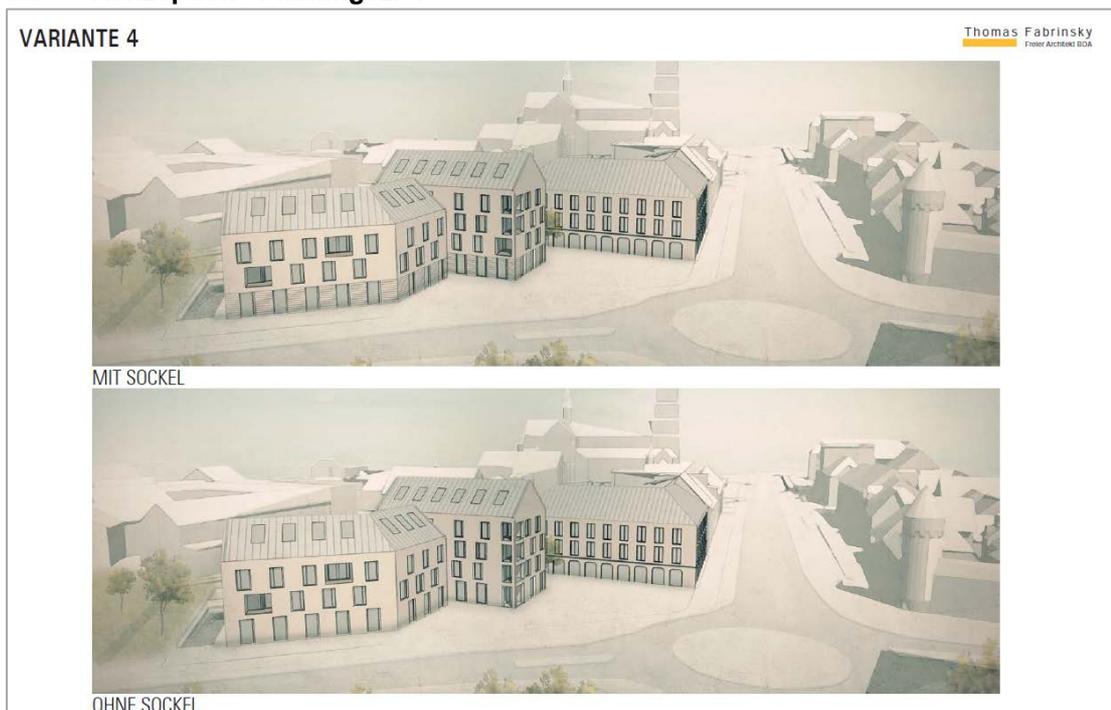


Abb.: Fassadenansicht Vorhabenentwurf (Architekturbüro Fabrinsky)

Um dem historisch wertvollen (Alt-) Stadteingangsbereich städtebaulich gerecht zu werden, sieht der Siegerentwurf vom Architekturbüro Thomas Fabrinsky aus Karlsruhe, in der Sichtachse der Schillerstraße, ein viergeschossiges, raumbildendes Auftaktgebäude vor, dass sich in der Höhenentwicklung an die Blockrandbebauung in der Pforzheimer Straße anpasst. Der Neubau winkelt sich dann entlang der Karlsruher Straße in einen zweiten, 3-geschossigen, langgestreckten Baukörper nicht wie im Siegenentwurf zunächst mit Flachdach, sondern nach weiterer Abstimmung mit der Stadt und der Öffentlichkeit mit Satteldach ab, und nimmt somit Bezug auf die im Norden angrenzende Bebauung. Durch die Ausformulierung des geplanten Vorhabens wird ein harmonisches Gesamtgefüge mit dem städtebaulichen Umfeld erzeugt. Es soll eine der Lage

angemessene, attraktive, altstadtnahe, gemischt genutzte Bebauung aus Wohnen, Arbeiten und Handel entstehen. Die Nutzung des Neubaus weist dabei eine vertikale Gliederung auf. Die bürgernahen gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Arztpraxen, Büros oder einem Café sollen sich hierbei in der Erdgeschosszone und ggf. noch im 1. Obergeschoss ansiedeln. Die oberen und damit etwas „ruhigeren“ Geschosse sollen dem Wohnen vorbehalten sein.

Das bisher über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesicherte städtebauliche Ziel, die Bebauung als geschlossenen Blockrand der Straßengeometrie des Schillerkreisels folgen zu lassen, wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf nicht weiterverfolgt. Die Bebauung greift entlang der Pforzheimer Straße weiterhin konsequent die bereits vorhandene geschlossene Blockrandbebauung auf. Im Übergang zur Karlsruher Straße wird diese Struktur aufgebrochen und geht in eine offenere Bebauung mit Vor- und Rücksprüngen über, ohne jedoch wichtige Raumkanten zur Karlsruher Straße und dem „Lauerturmkreisel“ aufzugeben. Durch die Rhythmisierung der Gebäude entstehen vorgelagert zu den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss Platzbereiche, die zur Adressbildung beitragen, aber auch die Möglichkeit zum Aufenthalt bieten.

4. Ausgangssituation

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah in der Stadt Ettlingen, direkt am Knotenpunkt der beiden Landesstraßen L561 der Karlsruher Straße und der L613 der Pforzheimer Straße. Das Areal ist bisher nur mit einem brachliegenden Gebäude bebaut.

Das Areal beträgt ca. 3.423 m² und umfasst das gesamte Flurstück Nr. 618/2, sowie die Flurstücke Nr. 615, 618/5 und 617 nur teilweise. Die Vorhabengrundstücke selbst weisen zusammen eine Fläche von ca. 1.503 m² auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich 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.

Der Vorhabenträger hat die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke der Vorhabengrundstücke (618/5 und 617). Die Umsetzung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.2 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet befindet sich in der innenstädtischen besonderen Lage gegenüber des Lauerturms, direkt am Verkehrsknotenpunkt der beiden großen Straßen Karlsruher Straße und Pforzheimer Straße. Die innerstädtische Fläche teilt sich auf in ein Mischgebiet und ein urbanes Gebiet, welches zum Teil bereits heute schon versiegelt und mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut ist. Das Gebäude entlang der Karlsruher Straße liegt nicht in der Straßenflucht, hier springt die Raumkante nach hinten. Zudem steht das Gebäude aktuell leer. Das angrenzende Areal in der Pforzheimer Straße ist zur Hälfte bebaut und versiegelt. Die Gebäude sind in Benutzung. Die andere Hälfte des Grundstücks ist als unbebaute Wiesenfläche angelegt. Die umliegende Bebauung zeichnet sich durch eine gemischte Struktur von Wohnen und Gewerbe aus.

4.3 Bestehende Nutzung und Bebauung

Nördlich an den Planbereich grenzt eine Parkplatzfläche des nahegelegenen Einkaufsmarktes an. Im Westen und südlich des Gebiets liegen die beiden Hauptverkehrsstraßen, Karlsruher und Pforzheimer Straße. Im Osten grenzt eine zweigeschossige Blockrandbebauung direkt an das Plangebiet an. Auf dem Areal befindet sich ein zweigeschossiges Hauptgebäude und mehrere kleinere Nebenanlagen, die derzeit gering bis nicht genutzt werden.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Neubaus in Teilbereich 1 für den motorisierten Individualverkehr in der „Karlsruher Straße 2-6“ erfolgt im nördlichen Grundstücksteil. Eine zusätzliche Erschließungsstraße ist aufgrund der geringen Baugebietsgröße und Lage direkt an den beiden Hauptverkehrsstraßen nicht erforderlich.

Der Gebäudeeingang liegt an der Schnittstelle der beiden Baukörper. Neben einem Begrünungs- und Freiflächenplan (Vorhabenpläne) ist die Gebäudevorzone für den öffentlichen Fußgänger- und Radverkehr und deren Fahrradstellplätze vorgesehen, sodass die Flächen im Erdgeschoss direkt von dieser Geh- und Radwegzone erreichbar sind.

Die Erschließung von Teilbereich 2 bleibt bis zu einer baulichen Neuordnung der Flächen grundsätzlich an gleicher Stelle, soll zukünftig aber durch die Ausbildung des Vorplatzes (Gehrecht) und durch die Verlagerung weg vom Kreisel (Festsetzung des Zufahrtbereichs) an die östliche Grundstücksgrenze verlegt werden.

Parkierung

Die Parkierung für PKW in Teilbereich 1 wird vollständig in einer Tiefgarage angeordnet sein. Dort werden die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die Wohnungen nachgewiesen. Stellplätze sind ausschließlich den Anwohnern zugeordnet. In Teilbereich 2 sind sowohl Tiefgaragen als auch gebäudeintegrierte Garagen zulässig.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Ettlingen Erbprinzen/Schloss“ der Linie S1/S11 des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV) bedient. Von dort aus ist das Plangebiet in ca. 6 Gehminuten (500m) zu erreichen. Alternativ führen die Buslinien 107-112 zu zwei naheliegenden Bushaltestellen „Rathaus II“ in der Schillerstraße und „Volkshochschule“ in der Pforzheimer Straße, die ca. 200m vom Plangebiet entfernt liegen.

Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sowie § 2 LBOAVO zu berücksichtigen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, etc.) des neuen Baugebiets erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze.

4.6 Belastungen

4.6.1 Altlasten

Das Flurstück 617 wird aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung als Tankstelle und Werkstatt unter der Objekt-Nr. 03876-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B - Entsorgungsrelevanz“ geführt. Das Flurstück 618/2 wird unter der Objekt-Nr. 03695-000 geführt und, aufgrund seiner gewerblichen Nutzung als Fahrzeugwerkstatt, mit dem Handlungsbedarf „B - Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Es darf nicht

grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

Bei einer Umnutzung der Fläche mit Eingriffen in den Boden und mit Umlagerungen von Bodenaushub sind jedoch Maßnahmen aus Gründen der bodenschutzrechtlichen und baurechtlichen Vorsorge sowie aus abfallrechtlichen Gründen zwingend erforderlich.

4.6.2 Immissionen und Emissionen

Aufgrund der direkten Lage am Lauerturmkreisel und somit Kreuzungspunkt der Karlsruher und Pforzheimer Straße ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung (Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe / Dez. 2023) ist erarbeitet worden und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Ergebnis der schalltechnischen Prüfung:

Anlagen- und Gewerbelärm im Plangebiet:

Auf das Plangebiet wirken Anlagen- und Betriebsgeräusche umliegender Gewerbe- und Mischgebiete ein. Dabei berechnen sich bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht an repräsentativen Immissionsorten:

- *Beurteilungspegel von bis zu 55,7 / 40,7 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des MU entlang der Karlsruher Straße,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 56,4 / 41,4 dB(A) tags / nachts im Süden des MI entlang der Pforzheimer Straße,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 58,4 / 43,4 dB(A) tags / nachts im Nordosten des MI und*
- *Beurteilungspegel von bis zu 57,3 / 42,3 dB(A) tags / nachts im Norden des MU.*

Bei realer Schallausbreitung, d.h. mit dem geplanten Bauvorhaben im MU, berechnen sich:

- *Beurteilungspegel von bis zu 51,0 / 36,0 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des MU an der Westfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 48,7 / 33,7 dB(A) tags / nachts im Südwesten des MU an der Südwestfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 51,6 / 36,6 dB(A) tags / nachts im Osten des MU an der Südostfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 55,6 / 40,6 dB(A) tags / nachts im Norden des MU an der Nordfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 52,9 / 37,9 dB(A) tags / nachts im Süden des MI an der südwestlichen Baugrenze,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 50,3 / 35,3 dB(A) tags / nachts im Westen des MI an der nordwestlichen Baugrenze und*
- *Beurteilungspegel von bis zu 55,3 / 40,3 dB(A) tags / nachts im Norden des MI an der nordöstlichen Baugrenze.*

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Urbane Gebiete und für Mischgebiete bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens im Urbanen Gebiet sowie im Mischgebiet im östlichen Teil Plangebietes am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.

Verkehrslärm im Plangebiet:

Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Westen und Süden die Immissionen von umliegenden

Straßen ein. Dabei berechnen sich bei freier Schallausbreitung – entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV – auf ganze dB(A) aufgerundete:

- *Beurteilungspegel von bis zu 67 / 58 dB(A) tags / nachts im Nordosten des MU entlang der Karlsruher Straße,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 69 / 60 dB(A) tags / nachts im Südwesten des MI entlang der Pforzheimer Straße,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 60 / 51 dB(A) tags / nachts im Nordosten des MI und*
- *Beurteilungspegel von bis zu 63 / 54 dB(A) tags / nachts im Norden des MU.*

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete und Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Tag um bis zu 9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Bei realer Schallausbreitung, d.h. mit dem geplanten Bauvorhaben im MU, berechnen sich:

- *Beurteilungspegel von bis zu 63 / 54 dB(A) tags / nachts im Nordosten des MU an der Nordfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 67 / 58 dB(A) tags / nachts im MU entlang der Karlsruher Straße an der Nordwestfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 66 / 57 dB(A) tags / nachts im Süden des MU am Kreisverkehr an der Südwestfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 60 / 51 dB(A) tags / nachts im Osten des MU an der Südostfassade des geplanten Gebäudes,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 68 / 59 dB(A) tags / nachts im Süden des MI an der Baugrenze und*
- *Beurteilungspegel von bis zu 63 / 53 dB(A) tags / nachts im Norden des MU an der Baugrenze.*

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens im MU am Tag um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht um bis zu 8 dB(A) sowie im MI entlang der Baugrenzen am Tag um bis zu 8 dB(A) und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden an allen Immissionsorten eingehalten. Auf Grund der hohen Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

In vorliegendem Fall der geplanten Bebauung reichen die zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus, um an allen Fassaden einer zukünftig zulässigen Bebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die als oberer Überschreitungsspielraum beim Verkehrslärm abwägbaren Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen am Straßenrand lassen sich in der innerörtlichen Situation nicht umsetzen. Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von langgezogenen Gebäuden als Abschirmriegel gegen den einwirkenden Verkehrslärm, was im Bereich entlang der Karlsruher Straße ansatzweise umgesetzt wird.

Die Entwurfsplanung sieht am geplanten Bauvorhaben im MU mehrere Balkone an den zur Karlsruher Straße sowie zum Kreisverkehrsplatz orientierten West-, Südwest- und Nordwestfassaden vor. Entsprechend den Ergebnissen der Berechnungen wird an den zur Karlsruher Straße orientierten Balkonen der maßgebende Tagesgrenzwert der 16. BImSchV von 64

dB(A) bei Pegeln von bis zu 68 dB(A) überschritten. Außenwohnbereichsnutzungen sind hier nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag in einer Bezugshöhe von 1,20 m über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Wand um die Terrasse, erhöhte Balkonbrüstung, Teilverglasung) eingehalten werden kann. Hierbei wird ein überwiegend sitzender Aufenthalt auf der Terrasse angenommen und die noch zulässige Verkehrslärmeinwirkung dementsprechend auf "Ohrhöhe" bezogen.

Dies lässt sich im MU ohne weitere Nachweise jedoch nur dann erreichen, wenn bauseits:

- o an den Balkonen der zur Karlsruher Straße orientierten Südwest-, West- und Nordwestfassaden eine 1,3 m hohe nach Westen orientierte geschlossene Brüstung und*
- o an den Balkonen der zum Kreisverkehr hin orientierten Südwestfassade eine 1,1 m hohe nach Nordwesten und Südwesten orientierte geschlossene Brüstung*

vorgesehen wird.

Im MI lässt sich das ohne weitere Nachweise nur dann erreichen, wenn bauseits:

- o an den Balkonen der zur Pforzheimer Straße hin orientierten Nordwest- und Südwestfassaden eine 1,3 m hohe nach Süden und Nordwesten hin orientierte geschlossene Brüstung*

vorgesehen wird.

Für den Fall, dass sich derartige Maßnahmen zum Einhalten eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) auf den Balkonen nicht einhalten lassen, sind diese nur zulässig, wenn die Außenbereiche baulich geschlossen, d.h. in Form von verglasten Loggien, Wintergärten, etc. ausgeführt werden.

Nachdem die oben beschriebenen Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte Tag und Nacht an allen Fassaden und in allen Stockwerken nicht in allen Punkten umgesetzt werden können, werden weitere Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz der Bebauung vor den Geräuschbelastungen durch die Verkehrswege erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahme wird außerdem die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Der maßgebliche Außenlärmpegel (hier: Nacht) ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms Nacht sowie der Geräusche der umliegenden Gewerbe- und Mischgebiete Nacht unter Addition eines Zuschlags von 13 dB(A).

Zusätzlich wird an den lärmbeaufschlagten Fassaden, an denen nachts der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das vorhabenbezogene (MU) sowie angebotsbezogene (MI) Bebauungsplanvorhaben.

4.6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Der Klimaschutz besteht darin, dass durch eine verstärkte Innenentwicklung, wie im Geltungsbereich durch angepasste Bauoptionen vorbereitet, Flächen im unbebauten Außenbereich geschont werden können. Wegen der innerstädtischen Lage nahe des Zentrums Ettlingens ist eine dichte Bebauung hier angemessen. Grünräume sind dennoch durch Baumalleen und kleinen Rasenflächen in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Auf dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbst, stellt der Begrünungs- und Freiflächenplan die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sicher.

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Bereits durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst. Mittlerweile gilt in Baden-Württemberg zudem das Klimaschutzgesetz, das bei allen Bauvorhaben ab Mai 2022 die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorschreibt. Der Bebauungsplan trägt durch seine Festsetzungen zu einer angemessenen Dichte, der Grünordnung und der Freiflächengestaltung der Klimaanpassung Rechnung. Durch die gesicherte Freiflächenstruktur und die Grünordnung wird auch für ein gutes Mikroklima im Gebiet selbst gesorgt.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 617 und 618/5 werden zum großen Teil durch den Vorhabenträger im rückwertigen Bereich neu bebaut und sind weiterhin im Besitz der Axis Development GmbH & Co. KG. Auf dem vorderen Teil der beiden Flurstücke werden zukünftig öffentliche Verkehrswege und Grünflächen geplant. Diese Flächen gehen in das Eigentum der Stadt über. Das Grundstück 618/2 ist in privatem Eigentum.

5. Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtlichen Potentialanalyse (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe / Sep. 2022) und ein Fledermausgutachten (Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe / Aug. 2022) erarbeitet worden.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse:

Im Planungsgebiet vorhanden sind potenziell geeignete Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Östlich des Planungsgebiets innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Pforzheimer Straße 3) sind zudem geeignete Habitatstrukturen für Zaun- und Mauereidechse vorhanden. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind nicht geplant. Nordöstlich des Planungsgebiets, an der Fassade des „Zoo & Co.“ (Karlsruher Straße 10a), befindet sich eine Kolonie des Feldsperlings.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Neubebauung des Planungsgebiets keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt. Gebäude dürfen während der Brut- und Aufzuchtzeit nur dann abgerissen werden, wenn zu diesem Zeitpunkt keine Vögel in ihnen brüten. Dies ist vor Beginn der Abrisszeiten zu kontrollieren. Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten, z.B. durch die Vermeidung von großen Glasflächen.

Zur Aufwertung des Gebiets als Lebensraum für Vögel sollte ein möglichst großer Bereich des Planungsgebiets im Zuge der Neubebauung begrünt und mit Gehölzen bepflanzt werden. In die geplanten Gebäude sollten Niststeine integriert werden, um zusätzliche Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter zu schaffen.

Nicht abgesucht wurden die geeigneten Bereiche der Gebäude an der Pforzheimer Straße 3, da diese zum einen nicht zugänglich sind und zum anderen keine Baumaßnahmen in diesem Bereich des Planungsgebiets geplant sind.

Auf der Grundlage durchgeführten Begehungen nicht abschließend beurteilt werden kann die Nutzung des Planungsgebiets durch Fledermäuse. Potenziell als Quartiere für Fledermäuse geeignete Strukturen sind sowohl im Planungsgebiet als auch im Gebäudekomplex an der Pforzheimer Straße 3 vorhanden. Ob diese von Fledermäusen genutzt werden, kann ohne vertiefte Untersuchungen nicht abschließend beurteilt werden.

Ergebnis des Fledermausgutachtens:

Bei Rück- und Umbauarbeiten der Bestandsgebäude kommt es zur Betroffenheit von Tagesverstecken der Zwergfledermaus. Um ein Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rückbauarbeiten im Bereich der Dächer nur zwischen 1. November und 28. / 29 Februar zulässig. Die Fassade der Karlsruher Straße 2 in Richtung Pforzheimer Straße muss vor dem Abriss noch einmal auf Fledermausbesatz kontrolliert werden, bestenfalls im Oktober. Als Ausgleich sind zudem 3 geeignete Fledermausflachkästen in der Umgebung aufzuhängen.

6. Boden und Baugrund

Zu Klärung geotechnischer Belange ist auf dem Vorhabengrundstück eine Baugrunduntersuchung (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik, Karlsruhe/ Aug.2021) erarbeitet worden.

Ergebnis der Baugrunduntersuchung:

Die Axis Development GmbH & Co. KG plant die Neubaubebauung des Areals „Am Lauerturm“ an der Ecke Karlsruher / Pforzheimer Straße in Ettlingen.

Die Baugrunderkundung ergab zunächst bis in ca. 0,6 m bis 1,4 m Tiefe künstliche Auffüllungen aus größtenteils sandig-kiesigen Schluffen mit meist steifer Konsistenz. Fremdbestandteile (Ziegelpartikel, Kohlereste, Schlackereste) waren in geringen Mengen von 1 % – 5 % vorhanden. Darunter wurde bis in ca. 1,9 m bis 2,7 m Tiefe die bindige Deckschicht mit sandigen Schluffen / Tonen und lokal schluffigen Sanden bzw. Schluff-Sand-Gemischen angetroffen. Die Konsistenz der bindigen Deckschicht war meist steif und lokal weich-steif. Bis zum Bohrtiefsten in 2,6 m bis 4,0 m Tiefe folgen Albyterolle (Gemische aus Kies, Sand und Steinen). Die Albyterolle stehen bis in größere

Tiefe (ca. 15 m) an. Nach den Rammsondierungen ist von einer dichten bis sehr dichten Lagerung der Albgerölle auszugehen. Das Grundwasser wurde bei der Baugrunderkundung nicht angetroffen. Es steht im Projektgebiet erst in Tiefen von mehr als 10 m unter Gelände an und hat somit keinen Einfluss auf die geplante Baumaßnahme. Allerdings ist mit dem Aufstau von Sickerwasser zu rechnen. Der Standort liegt in der Erdbebenzone 1.

Das Gründungsniveau liegt voraussichtlich in den Albgeröllen, die für eine Flachgründung sehr gut geeignet sind. Eventuell auftretende Fragen können in einem Nachtrag zum Gutachten oder im Rahmen von Besprechungen geklärt werden.

7. Planungskonzept, Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Ziele und Zweck der Planung

Aufbauend auf den Planungszielen der Stadt Ettlingen und den beschriebenen übergeordneten Planungsschritten setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Plan- und Textteil fest, wie die städtebauliche Struktur sowie die geplante Nutzung gesichert werden kann und wie die Planung in Einklang mit den umgebenden Nutzungen in das innerstädtische Umfeld integriert wird. Das Projekt „Karlsruher Straße 2-6 und Pforzheimer Straße 1-3“ ist mit seiner Lage am historisch wichtigen (Alt-) Stadteingangsbereich besonders exponiert. Damit hat das Vorhaben eine stark ortsbildprägende Wirkung. Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, Entwurfslösungen für eine Neubebauung mit signifikantem Erscheinungsbild zu erhalten.

Es soll eine der Lage angemessene, attraktive, altstadtnahe, gemischt genutzte Bebauung aus Wohnen, Arbeiten und Handel entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollen sich hierbei in der Erdgeschosszone und ggf. noch im 1. Obergeschoss ansiedeln. Die oberen und damit etwas „ruhigeren“ Geschosse sollen dem Wohnen vorbehalten sein. Durch die Rhythmisierung der Gebäude entstehen vorgelagert zu den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss Platzbereiche, die zur Adressbildung beitragen, aber auch die Möglichkeit zum Aufenthalt bieten. Die Erschließung des Neubaus erfolgt über die Karlsruher Straße. Die Parkierung wird vollständig in einer Tiefgarage angeordnet sein. Dort werden die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die Wohnungen nachgewiesen.

7.2 Nutzung der Baugrundstücke

7.2.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen)

Für den Teilbereich 1 liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag vor. Es handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs.3a BauGB sind in Teilbereich 1 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhabenpläne verpflichtet hat. Die Vorhabenpläne (Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“. Gemäß §12 (4) BauGB kann Teilbereich 2 außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Das ist erforderlich, weil die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karlsruher Str. Süd“ der außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans fortbesteht, auch hier an die Ergebnisse des Wettbewerbs, der die neuen Planungsziele der Stadt Ettlingen für den Bereich Lauerturmkreisel definiert, angepasst werden müssen, auch wenn sie nicht zum Vorhaben- und Erschließungsplan selbst gehören.

7.2.2 Art der baulichen Nutzung

Teilbereich 1 - MU, Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO

Im Teilbereich 1 wird gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ein Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 (7) und § 6a (4) BauNVO kann die Wohnnutzung in Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden. Sowohl bei den Vorgaben des Wettbewerbs als auch bei dem Planungsziel der Stadt Ettlingen von Gewerbeeinheiten in Erdgeschosszonen, schließt diese eine anderweitige Nutzung aus. Dies wurde bei den Vorhaben- und Erschließungsplänen berücksichtigt. Des Weiteren ist der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss sinnvoll, da sich bereits in den angrenzenden Bestandsbauten auf der Pforzheimer Straße und am Lauerturmkreisel Gewerbeeinheiten in Erdgeschosszonen befinden. Somit wird der Gebietscharakter beibehalten. Gemäß § 1 (5, 6) BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen und gemäß § 1 (9) BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar. Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur und ihrer zentralen und attraktiven Lage am historischen Stadtkern ausgeschlossen. Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde. Vergnügungsstätten und Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern. Allgemein zulässig sind im Teilbereich 1 somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Teilbereich 2 - MI, Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Teilbereich 2 wird die Fläche wie bereits im jetzt schon gültigen Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Um sich an den innerstädtischen Standort am Lauerturmkreisel anzupassen und eine flexible Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten, sind neben dem Wohnen, die verträgliche Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erlaubt. Gemäß § 1 (7) BauNVO kann die Wohnnutzung in Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden. Als Fortführung durch den Teilbereich 1, der Lage des Grundstückes an der Hauptstraße und der Vorgaben des Wettbewerbs, wird auch hier die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Gemäß § 1 (5, 6) BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Nicht zuletzt wegen der Lage am Lauerturmkreisel und der daraus resultierenden Wirkung auf den gesamten Ort werden zur Verhinderung des „Trading-Down-Effekts“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) werden gemäß § 1 (9) BauNVO die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Die Lage und auch der Flächenzuschnitt

ermöglichen hier keine sinnvolle Realisierung von Tankstellen oder Gartenbaubetrieben, ferner sind dies auch nicht Ziele, die die Stadt für diese prominente Lage am Lauerturm vorsieht. Ebenso ist das Gebiet nicht für den damit einhergehenden Anlieferungs-, Kunden- und Suchverkehr ausgelegt, wodurch die Wohnruhe beträchtlich gestört werden kann. Im Mischgebiet sind somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

7.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zur Steuerung des Überbauungsgrades der Grundstücke im Geltungsbereich wird die zulässige Grundfläche GR festgesetzt. Die Wichtigkeit des Vorhabens wurde nicht nur über das Ausloben eines Wettbewerbs deutlich, sondern auch durch die Nachbearbeitung in Verbindung mit einem Bürgerdialog. Eine höhere Ausnutzung des Grundstückes in Teilbereich 1 ist erforderlich, um das Ergebnis des Konzeptfindungsprozesses zu sichern. In Teilbereich 2 ergibt sich aufgrund der städtebaulichen Situation in Bezug auf die rückwärtige Gebäudeflucht, entlang der Pforzheimer Straße, eine etwas verminderte Ausnutzung des Grundstückes.

Die GR entspricht der geplanten Bauweise des Vorhabens. Es handelt sich dabei um keine Verhältniszahl. Jedoch wäre man im Teilbereich 1 bezüglich der so genannten „GRZ I“ (oberirdisch) bei ca. 0,6 (60%) Ausnutzung und in Teilbereich 2 bei einer potenziellen Ausnutzung von ca. 0,4 (40%). So ergibt sich aus der Kombination von Teilbereich 1 und Teilbereich 2 in der Gesamtschau eine dem Mischgebiet angemessene Maß der baulichen Nutzung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund darf in Teilbereichen 1 mit Tiefgaragen, versiegelten Flächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 1.503 m² überschritten werden. Dies entspricht einer vollständigen Ausnutzung der Grundstücksfläche im Sinne der sogenannten „GRZ II“. (Hauptnutzung inklusive der Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO) von 1,0 (100%). Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und um den erforderlichen Stellplatznachweis auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu erbringen, ist die Erhöhung der Grundfläche auf 1.503 m² erforderlich. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Des Weiteren wird ein Teil des Daches als Gründach ausgearbeitet.

In Teilbereich 2 wird eine maximale Überschreitung der GR von 1.294 m² zugelassen, dies entspricht einer so genannten „GRZ II“ von 0,7 (70%). Hier ist ein deutlich niedrigerer Versiegelungsgrad erlaubt, damit teilweise der Eingriff in den Boden in Teilbereich 1 kompensiert werden kann. Aus städtebaulichen Gründen soll sich die Nutzung am Kreisel konzentrieren, um das Wettbewerbskonzept zu sichern. Insgesamt ergibt sich hierbei eine unversiegelte Fläche von 554 m² im gesamten Geltungsbereich.

Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Für Mischgebiete gilt der Orientierungswert von 1,2 und für urbane Gebiete gilt 3,0. Das Vorhaben in Teilbereich 1 unterschreitet diesen Orientierungswert. In Teilbereich 2 liegt der Wert bei einer potenziellen Bebauung über dem Orientierungswert von 1,2. Somit bekommt der Teilbereich 2 aus städtebaulichen Gründen weniger Grundfläche, aber könnte dafür den Orientierungswert der GFZ überschreiten. Damit wird auch in Teilbereich 2 in der Gesamtschau eine Mischgebietstypische Ausnutzung ermöglicht.

Über die Höhenfestsetzung wird die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung, ebenso im Angebotsteil, in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist gemäß Planeinschrieb durch die Höhe in Meter über Normalnull (NN) geregelt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der unteren BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für die städtebauliche Ordnung und zur Sicherung einer angemessenen Freiflächenstruktur werden im zeichnerischen Teil die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Um die städtebauliche Raumkante auch mit der künftigen Bebauung zu ermöglichen und um den Platz am Kreisel in unmittelbarer Nähe zum Lauerturm städtebaulich besser zu fassen, ist in Teilbereich 2 auf dem Grundstück 618/2 entlang der Pforzheimer Straße die vordere Gebäudekante durch eine Baulinie im Teilbereich 2 festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht im Teilbereich 2 zwei unterschiedliche Baufenstertiefen in Anlehnung an die Flurstücksgeometrie und die aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Planungsziele der Stadt Ettlingen.

Um zugunsten der Eindeutigkeit und der Planungssicherheit Interpretationsspielraum hinsichtlich der Gebäudelänge, die wegen der gezackten Kubatur entlang der Erschließungsfläche entstehen könnte zu vermeiden und weil das Baufenster die Form der Grundfläche aus dem Wettbewerbsergebnis nachzeichnet, soll das Baufenster voll ausgeschöpft werden können, auch wenn sich rechnerisch mehr als 50 m Gebäudelänge ergäben. Daher sind in Teilbereich 1 Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. Deshalb wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil im Teilbereich 1 die abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die keine Längenbegrenzung von Gebäuden vorsieht und davon abgesehen der offenen Bauweise gemäß BauNVO entspricht. Die Längenbegrenzung ist nicht erforderlich, weil die am Vorhaben bemessenen Baufenster eine unverhältnismäßige Gebäudelänge verhindern. Einzel-, Doppel und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu bauen.

Auch in Teilbereich 2 definiert die bebaubare Fläche die zulässigen Gebäudelängen, weswegen eine Längenbeschränkung nicht erforderlich ist. Im Teilbereich 2 gilt deshalb gemäß zeichnerischem Teil die abweichende Bauweise a2 mit einseitigem Grenzanzbau. Damit wird ermöglicht, dass sich Neubauten an die bestehende Blockrandbebauung in der Pforzheimer Straße angliedern und der Platz rund um den neuen Kreisel am Lauerturm („Schillerplatz“) auch künftig städtebaulich gut gefasst und aufgewertet wird.

Um zeitgemäße, architektonisch ansprechende und insbesondere der an vielen Stellen beabsichtigten Wohnnutzung angemessene Baukörper errichten zu können, regelt der Bebauungsplan Möglichkeiten für ein geringfügiges Abweichen von den dort festgesetzten

Baugrenzen und Baulinien. Das Maß der zulässigen Abweichung wurde dabei so gewählt, dass die im städtebaulichen Konzept angestrebte Ordnung gewahrt bleibt. Ausnahmsweise dürfen dabei auch unterirdisch Lichtschächte die Baugrenzen und Baulinien überschreiten, um das Vorhaben zu realisieren.

7.2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Um eine städtebauliche Ordnung zu wahren, sind Tiefgaragen sowie deren Rampen innerhalb der überbaubaren und innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig, um den Stellplatzbedarf auf dem Grundstück zu sichern.

Um das städtebauliche Bild zu wahren, sind KFZ-Stellplätze und Garagen in beiden Teilbereichen nur gebäudeintegriert zulässig.

7.2.6 Nebenanlagen

Auf Grundlage des Wettbewerbes und der daraus resultierenden Planung des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen und offenen Fahrradabstellflächen, nur in Gebäuden der Hauptnutzung und unterirdisch in Flächen für Tiefgaragen zulässig. In Teilbereich 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen nur in den dafür als „Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität“ festgesetzten Flächen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist das temporäre Aufstellen von Müllbehältern am Entleerungstag und Sperrmüll nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

7.2.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Zur verkehrsrechtlichen Sicherung der Zufahrten auf die Grundstücke werden Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert, welche einen ausreichend breiten Sichtwinkel nach beiden Seiten brauchen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der Ein- und Ausfahrtsbereich gekennzeichnet mit „FW“ ausschließlich für die Nutzung der Feuerwehr erlaubt.

7.2.8 Gehrecht

In Teilbereich 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um den Bereich vor dem Vorhaben als Teil des öffentlichen Raumes zu sichern, was dem Wettbewerbsergebnis und der angestrebten Neuordnung der städtebaulichen Situation entspricht.

7.3 Erschließung und technische Infrastruktur

7.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Ettlingen Erbprinzipal/ Schloss“ der Linien S1/ S11 in ca. 500 m Entfernung an das ÖPNV-Netz des KVV angeschlossen. Die Bushaltestellen „Rathaus II“ in der Schillerstraße und „Volkshochschule“ in der Pforzheimer Straße liegen ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

7.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt an den beiden Landesstraßen L651, der Karlsruher Straße und der L652, der Pforzheimer Straße an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Auf den Plangebietsgrundstücken ist somit keine weitere Erschließung vorgesehen.

7.3.3 Fuß- und Radverkehr

Die Fuß- und Radwegeverbindung sind entlang des Plangebiets, sowohl ins Stadtzentrum als auch

ins Umland gegeben.

7.3.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch die bestehenden Netze.

Schmutzwasser

Die Ableitung des in den Gebäuden anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg schreibt vor, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll.

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf, werden 270 m² Sickerfläche im hinteren Teil des Grundstücks nachgewiesen. Weiter sollten Freiflächen sickerfähig hergestellt werden.

Aufgrund der geplanten Wohnraum-Nachverdichtung im Projektgebiet und auch in Rücksichtnahme auf die benachbarte (unterkellerte) Bebauung, ist durch die Einwirkung von drückendem (Stau-) Wasser nur eine begrenzte Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Ist die Versickerung z.B. aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht möglich, kann das Niederschlagswasser auch auf dem Gelände zurückgehalten werden und gedrosselt an die städtische Mischwasserkanalisation abgegeben werden.

Oberflächennah stehen bindige Böden an, die teilweise anthropogen verunreinigt sind. Diese sind nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Ab einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 3,9 m unter Geländeoberkante stehen die Böden der sogenannten Albgerölle an. Diese haben je nach Feinkornanteil und Lagerungsdichte eine Durchlässigkeit von $k_f < 10^{-4}$ m/s bis $k_f < 10^{-6}$ m/s (lokal auch 10^{-7} m/s).

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ([2.25]) ist aufgrund der erwarteten Durchlässigkeit des anstehenden tieferen Untergrundes und des ausreichenden Flurabstandes zum Grundwasserspiegel (> 1 m) eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Daher wurden in einer Variantenstudie die technischen Möglichkeiten einer vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser einer Retention und gedrosselten Ableitung des nicht flächig versickerbaren Regenwassers in den Mischwasserkanal gegenübergestellt. Das Ergebnis der Prüfung war, dass für die Planung einer Rigolenversickerungsanlage zum aktuellen Zeitpunkt noch maßgebliche hydrogeologische Risiken bestehen. Insbesondere sollte eine Prüfung der hydraulischen Durchlässigkeit der Albgerölle mit Versickerungsversuchen nach DIN 19682-7 (Infiltrationsversuche) erfolgen. Hierzu sind 4 m bis 5 m tiefe Schurfgruben bis zu den sickerfähigen Albgeröllen herzustellen und auf Höhe des möglichen Versickerungshorizontes Versuche durchzuführen. Die möglichen Sickerflächen liegen im Bereich der aktuell noch bestehenden Bebauung. Die erforderlichen Versickerungsversuche können daher erst nach Rückbau der Gebäude ausgeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sieht das Niederschlagswasserentwässerungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan explizit vor:

- Vollständige flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf mindestens 270 m² Fläche, dazu zählt auch die mit entsprechender Substratschichtdicke überdeckte Tiefgaragendecke
- Herstellung aller Freiflächen aus hoch sickerfähigen Belägen bzw. Rasengittersteinen Dachbegrünung mit Aufbaustärke > 10 cm auf einer Fläche von ca. 140 m²
- Versuchstechnische Prüfung der Versickerungseigenschaften auf Höhe der Baugrubenaushubsohle im Rahmen des Baugrubenaushubs und Herstellung einer

Versickerungsrigole mit Vorbehandlung im Außenbereich unterhalb der Gründungssole im Rahmen der nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vorgegebenen Möglichkeiten

- Sammlung, Retention und gedrosselte Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers

Abfallentsorgung

Die Müllbehälter für Gebäude im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Untergeschoss mit Zugänglichkeit vom Treppenhaus und von der Tiefgarage aus. Der Mülltransport zur Straße für die Abholung durch die Müllabfuhr erfolgt über die Tiefgaragenrampe. Eine entsprechende Ladevorrichtung ist dafür vorgesehen. Danach ist der Müll am Tag der Abholung an die Bordsteinkante der Gehwege der jeweiligen Hauptstraße zu stellen, damit die Erreichbarkeit der Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet ist.

7.3.5 Energiekonzept

In Teilbereich 1 des Geltungsbereiches handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher durch einen Wettbewerb entschieden wurde. Die Anforderung an das Gebäude, als besondere Maßnahme zur Energieeinsparung, ist die Erfüllung des KfW-Effizienzstandards 40 anzustreben.

Der Nutzung regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Der Bebauungsplan ermöglicht die gesetzlich vorgeschriebene Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen.

7.4 Grünordnung

7.4.1 Private Grünflächen

Im Plangebiet soll die Entwicklung einer hochwertigen Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung einer innerstädtisch hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht werden. In diesem Sinne sind unversiegelte Freiflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zudem ist mit dem Bauantrag ein „Begrünungs- und Freiflächenplan“ vorzulegen, der im Maßstab 1:100 die Einhaltung der grünordnerischen und ggf. artenschutzfachlichen Festsetzungen nachweist. Der Vorhabenplan enthält einen Grünflächenplan, dem die vorgeschriebene Freiraumgestaltung zu entnehmen ist.

Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind im Rahmen der Erschließung und in Abstimmung mit den Belangen der Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich, aber auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten ist nicht zulässig. Dies entspricht § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

7.4.2 Pflanzgebote

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

7.4.3 Dachbegrünung, Dachbegrünung von Tiefgaragen

Um die nicht überbauten Flächen auf dem Grundstück klimagerecht und versickerungsfähig zu gestalten, sind Flachdächer und Dächer von Tiefgaragen wie festgesetzt zu begrünen.

7.4.4 Artenliste und Pflanzqualität

Die festgesetzten Maßnahmen sichern die standortgerechte Gebietseingrünung.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sichern die Umsetzung des Vorhabens im Bereich des verbleibenden Plangebietes und die mit der Stadt abgestimmten baugestalterischen Absichten.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen erlauben das geplante Vorhaben, Sichern das Einfügen des gesamten Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Sie werden per Einschrieb in den zeichnerischen Teil und im schriftlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die festgesetzten Vorgaben für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sichern ein in den Bestand einfügendes Erscheinungsbild. Die maximale Breite der Dachgauben unterscheidet sich anhand ihrer Position auf dem Dach. Durch das Vorhaben sind größere Gauben auf der rückwärtigen Seite des Daches erlaubt, weil diese vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Die Festsetzungen zu technisch notwendigen Dachaufbauten stellen sicher, dass diese keine negative Auswirkung auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und auf das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Die technisch notwendigen Dachaufbauten werden in ihrer Höhe und prozentual anteiligen Fläche auf dem Dach begrenzt.

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes werden die Möglichkeiten der Dach- und Fassadengestaltung beschränkt.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes sind aus baugestalterischen Gründen die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Um die Abwasseranlagen zu entlasten, sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Durch Vorgaben der Stadt Ettlingen werden Einfriedungen in ihrer Höhe und Ausführung begrenzt. Für ein grünes und einheitliches Siedlungsbild sind diese als Hecken gemäß Pflanzliste auszuführen. Innerhalb der Hecke darf ein Drahtgeflechtzaun bis zu einer Höhe von 0,90 m eingezogen werden. Bezüglich der Abstandsvorschriften gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Müllbehälter in den Baukörpern oder Tiefgaragen unterzubringen und dürfen nur für den Tag der Leerung auf den Mülltonnenaufstellflächen aufgestellt werden. Die Flächen dürfen nicht überdacht und eingefriedet werden, um eine dauerhafte Nutzung zu vermeiden.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere wegen der zentrumsnähe und zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist es wichtig, einschränkende Vorgaben für Werbeanlagen aufzunehmen. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung und Produktwerbung sind unzulässig. Pro Gewerbebetrieb ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach, mobile Werbeanlagen und Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht bzw. fluoreszierenden Farben sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind aufgrund der Ortsrandlage unzulässig. Mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten werden ausgeschlossen.

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen. Bestehende Leitungen sind hiervon ausgenommen.

8. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden in einer separaten artenschutzrechtlichen Untersuchung behandelt.

9. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

In den Gebäuden in der Karlsruher Straße, als auch der Pforzheimer Straße soll eine vertikale Durchmischung erfolgen. Um das Bedürfnis an Wohnraum in der Stadt nachzukommen, liegt der Schwerpunkt der Nutzung der Gebäude auf dem Wohnen. Im Erd- und 1. Obergeschoss sollen gewerbliche Einrichtungen (Arztpraxis, Café, Büro, etc.) untergebracht werden, um somit dem urbanen Charakter im Gebäude widerzuspiegeln.

10. Bodenordnung

Für Teilbereich 1 muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben binnen einer im Durchführungsvertrag zu regelnder Frist umzusetzen. Hierfür kauft der Vorhabenträger alle im Vorhabenplan dargestellten Flächen auf.

11. Statistik

11.1 Flächenbilanz

Baugebiet	Urbanes Gebiet	ca. 1.503	m ²
Baugebiet	Mischgebiet	ca. 1.850	m ²
Verkehrsfläche		ca. 70	m ²
Summe	Fläche Geltungsbereich	ca. 3.423	m ²

11.2 Geplante Bebauung Teilbereich 1

Baugebiet	Urbanes Gebiet	ca. 1.503
	Zahl der Geschosse	IV / V
	Anzahl der Stellplätze	25

11.3 Bodenversiegelung Teilbereich 1

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 1.503 m ²	100%
Derzeit mögliche Versiegelung gem. B-Plan im Plangebiet	ca. 1.202 m ²	80%
Künftig mögliche Versiegelung Plangebiet	ca. 1.503 m ²	100%

12. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Karlsruher Straße 2-6, Pforzheimer Straße 1-3“ anfallende Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

13. Durchführung

Alle Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers zur Umsetzung / Realisierung des Gesamtprojekts „Karlsruher Straße 2-6, Pforzheimer Straße 1-3“ in Teilbereich 1 werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, der Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

B Hinweise**1. Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ I/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 warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

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. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

2. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n), wie bspw. Die untere Denkmalschutzbehörde (BOA) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

3. Altlasten

Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

1. Im Zuge der Bauarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe-Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Möglicher anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr entsprechend der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen,
2. Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise einzuhalten.

- Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden sowie während des Rückbaus der Bestandsgebäude mit besonderer Sorgfalt auf Verunreinigungen des Bodens und der abzubrechenden Bausubstanz durch Fremdstoffe, Ölspuren oder Gerüche zu achten. Sollten Hinweise darauf festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Anfallenden Bau- und Abbruchabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen, sowie möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Bauliche Veränderungen oder die Umnutzung zu Wohnzwecken sind auf diesen Grundstücken nur mit Genehmigung des Landratsamts Karlsruhe zulässig.

Zusammen mit Bauanträgen oder Kenntnisgaben für Wohnbaumaßnahmen oder Umnutzungen innerhalb der gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen ist der Genehmigungsbehörde ein Nachweis vorzulegen, dass auf dem Baugrundstück keine unzulässigen Bodenbelastungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorhanden sind.

4. Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

5. Geotechnik, Geotopenschutz

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise zum Geotopenschutz

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse: <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe

Nach §3 Abs.1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass die Entleerung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Die Abfallsammelbehälter sind zur Abfuhr an der Pforzheimer- bzw. Karlsruher Straße bereitzustellen.

Gem. §18 Abs.4 der Abfallwirtschaftssatzung sind die Abfallgefäße am Abfuhrtag entweder am Gehwegrand oder wenn kein Gehweg vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße bereitzustellen. Die Abfallgefäße sind so bereitzustellen, dass der öffentliche Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird. Insbesondere sind die Standorte so zu wählen, dass die automatische Aufnahme der Abfallgefäße durch das Sammelfahrzeug nicht durch parkende Fahrzeuge oder auf andere Art und Weise behindert wird. Dementsprechende Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter sind vorzusehen. Die Höhe im Lichtraumprofil muss in der Fahrbahn mindestens 4m und im Ladebereich

4,3 m bzw. 6,0 m haben. Die geplanten Bäume sind, falls erforderlich, in diesem Bereich dauerhaft zurückzuschneiden.

7. Versorgung

Wasserversorgung:

In der Karlsruher Straße und in der Pforzheimer Straße befindet sich eine Wasserortsnetzleitung, von der das Areal versorgt werden kann.

Wärmeversorgung:

In der Karlsruher Straße und in der Pforzheimer Straße befindet sich eine Erdgasortsnetzleitung, von der das Areal versorgt werden könnte.

Breitbandversorgung:

Die Stadtwerke sind mit dem städtischen Breitbandausbau beauftragt. Sobald das ehemalige Feuerwehrareal bebaut ist, kann dieses Areal über eine noch zu bauende Leerrohrverbindung versorgt werden. Eine stadtinterne Abstimmung bzgl. der Breitbandanschluss für das Areal sollte frühzeitig erfolgen.

8. Artenschutz

8.1 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Vogelfreundliche Außenfassaden

Maßnahme: Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten (SCHMID & al. 2012, LFU 2014). Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Maßnahmen sind beispielweise die Verwendung von halbtransparenten Materialien oder flächige Markierungen.

Ziel: Vermeidung der Tötung von Vögeln.

Ausgleich für entfallende Quartiere

Durch den Rückbau der Bestandsgebäude entfallen Versteckplätze für Zwergfledermäuse. Festgestellt wurden 3 Einzelverstecke der Zwergfledermaus, so dass bei einem 1:1-Ausgleich für Tagesverstecke 3 geeignete Flachkästen in der Umgebung angebracht werden müssen.

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, Zugängen, Garten- und Grünanlagewegen sowie Hof- und Terrassenflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig

8.2 Fledermausgutachten

Zeitliche Beschränkung des Rückbaus

Der Rückbau der Gebäude muss im Winter zwischen 1. November und 28. / 29. Februar erfolgen, um Tötungen einzelner Tiere auszuschließen. Winterquartiere sind in den Gebäuden nicht zu erwarten. Alternativ können die Gebäude so weit entwertet werden, dass die restlichen Gebäudeteile nicht mehr besiedelbar sind und deshalb auch während der Aktivitätsphase abgerissen werden können. Die Entwertung beinhaltet die Entfernung aller potenziellen Versteckplätze und damit den Rückbau des Dachs. Die Fassade an der Karlsruher Straße 2, die in Richtung Pforzheimer Str. zeigt, muss vor dem Abriss noch einmal nach Fledermäusen kontrolliert werden. Um ein Ansiedeln von Fledermäusen im Winter zu verhindern, sollte bestenfalls eine Kontrolle im Oktober erfolgen, in dem die Tiere noch aktiv sind. Anschließend kann die Fassade abgerissen, verschlossen bzw. mit Folie o. Ä. überdeckt werden.

9. Schallschutz

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 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwV TB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten. Die Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen.

10. Niederschlagswasser

Das abfließende Niederschlagswasser soll grundsätzlich auf dem Grundstück des Anfalls zur Versickerung gebracht zu werden. Um die Menge des abfließenden Niederschlagswassers zu reduzieren, sind möglichst große Flächen als intensiv begrünte Terrassen sowie sickerfähige Freiflächen zur Ausführung zu kommen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser soll bevorzugt über offene Mulden mit einer belebten Bodenschicht, Schichtdicke mit mindestens 30 cm, erfolgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auch über unterirdische Versickerungsanlagen erfolgen. Die Versickerung kann grundsätzlich im Außenbereich der Gebäude in den Albschottern in einer Höhe unterhalb der Gründungssohle zu erfolgen. Hierbei soll gewährleistet werden, dass das Bauwerk nicht von dem Sickerwasser beaufschlagt wird. Eine Reinigung des Niederschlagswassers entsprechend den geltenden technischen Vorschriften ist vor der Einleitung zu gewährleisten (z.B. Substratfilteranlagen).

Niederschlagswasser, welches nach den geltenden technischen Regelwerken nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Der Drosselabfluss in den öffentlichen Kanal ist im Bemessungsfall (5-jährliches Niederschlagsereignis) begrenzt auf 15 l/s*ha. Vor der Abflussdrossel ist ggf. eine Retention erforderlich.

C Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Bebauungsplan der Stadt Ettlingen "Karlsruher Straße Süd", in Kraft seit dem 06.03.2008, wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3" durch die geänderten Festsetzungen ersetzt.

Die Vorhabenpläne vom 12.04.2024 sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ergänzend zu den zeichnerischen Teilen gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen**1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen)**

In Teilbereich 1 sind im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) verpflichtet hat.

1.2 Art der baulichen Nutzung

**In Teilbereich 1 (im Bereich des VEP) gilt das Urbane Gebiet MU gem. § 6a BauNVO
Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Wohnnutzung im Erdgeschoss,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich 2 (Angebotsbebauungsplan) gilt das Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Wohnnutzung im Erdgeschoss,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind nachfolgend im schriftlichen Teil, im zeichnerischen Teil und den Vorhaben- und Erschließungsplänen geregelt.

1.3.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die GR darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Teilbereich 1 bis zum Wert von 1.353 m² überschritten werden. Im Teilbereich 2 darf die GR mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 1.294 m² überschritten werden.

1.3.2 Bezugshöhe

Zur Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil die Bezugshöhe (BZH) als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt.

1.3.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Quergiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgebend.

1.3.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a1 in Teilbereich 1 werden Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen ohne Längenbegrenzung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

In Teilbereich 2 werden in der abweichenden Bauweise a2 Einzelgebäude mit einseitigem

Grenzanbau an die östliche Grundstücksgrenze ohne Längenbeschränkung errichtet.

Dachvorsprünge und Dachüberstände sowie Eingangsüberdachungen dürfen Baugrenzen und Baulinien bis max. 0,50 m, zuzüglich dem Maß für die erforderliche Entwässerungsrinne, überschreiten. Ausnahmsweise dürfen unterirdische Lichtschächte max. 0,50 m über die Baugrenzen und Baulinien auskragen.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garage und Tiefgaragen

Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen, sind in beiden Teilbereichen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

KFZ-Stellplätze und Garagen sind in beiden Teilbereichen ausschließlich gebäudeintegriert zulässig.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen und offenen Fahrradabstellflächen, nur in Gebäuden der Hauptnutzung und unterirdisch in Flächen für Tiefgaragen zulässig.

In Teilbereich 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Das temporäre Aufstellen von Müllbehältern am Entleerungstag und Sperrmüll ist nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, innerhalb derer der Anschluss der Tiefgarage an die Verkehrsfläche anzuordnen ist.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Kennzeichnung „FW“ ist ausschließlich zur Benutzung durch die Feuerwehr erlaubt.

Für Ausfahrende aus Tiefgaragen muss auf die öffentlichen Verkehrsflächen nach beiden Seiten ein ausreichend breiter Sichtwinkel vorhanden sein.

1.8 Gehrecht

Zugunsten der Allgemeinheit wird ein Gehrecht in den Teilbereichen 1 und 2 festgesetzt.

1.9 Grünordnung

1.9.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten oder der Erschließung oder den bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätzen dienenden Flächen sowie die Tiefgarage / Untergeschossdecke sind dauerhaft als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen. Für die Pflanzungen sind Laubbäume und Sträucher wie die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 zu verwenden. Das Pflanzgut soll blütenreich und standortgerecht sein.

Das Abdecken der Vegetationsflächen mit Schottersteinen ist nicht zulässig.

Begrünungs- und Freiflächenplan

Mit dem Bauantrag ist ein „Begrünungs- und Freiflächenplan“ M.1:100 vorzulegen, der die

Gestaltung der Freiflächen sowie die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachweist. In diesem Plan werden die Standorte der Baum- und Strauchpflanzungen präzisiert. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind möglich, die Aufgabe der Standorte jedoch nicht.

1.9.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher:

In Teilbereich 2 ist je 100 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche je ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgelegten Pflanzgebote sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Der Vollzug ist der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen.

1.9.3 Dachbegrünung, Dachbegrünung von Tiefgaragen

Flachdächer und die Überdeckungen von Tiefgaragen sind flächenhaft zu begrünen.

Als Flachdachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzgemeinschaft anzusiedeln, die einen geringen Pflegeaufwand erfordert, sich den örtlichen Standortbedingungen anpassen kann und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet. Der Substratauftrag bzw. Mutterbodenauftrag muss bei Gebäudedächern mindestens 10 cm betragen. Die begrünten Dachflächen können von den zuvor im Pflanzgebot für Bäume und Sträucher auszugleichenden Flächen abgezogen werden.

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 50 cm
- für Sträucher mindestens 60 cm
- Bei Baumpflanzungen ist eine mindestens 1 m-mächtige Substratschicht erforderlich

Für die Dachbegrünung sind die vorgesehenen Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu wählen.

1.9.4 Artenliste und Pflanzqualität

Baum/Gehölze:

- Felsenbirne Hochstamm (Amelanchier Ballerina)
- Felsenbirne Solitär (Amelanchier Ballerina)
- Zierkirsche Hochstamm (Prunus serrulata 'Kanzan')
- Feldahorn Hochstamm (Acer campestre)
- Feldahorn Solitär (Acer campestre 'Fastigiatum')
- Holunder Solitär (Sambucus nigra)
- Liguster Heckenware (Ligustrum vulgare)
- Wolliger Schneeball Heckenware (Viburnum lantana)
- Kornellkirsche Heckenware (Cornus mas)
- Kornellkirsche Solitär (Cornus mas)
- Winterlinde Hochstamm (Tilia cordata 'Greenspire')
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Ungarische Eiche (Quercus frainetto)
- Kaiserlinde (Tilia europaea Pallida)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm.

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

- *Ostrya carpinifolia*
- *Betulus utilis* ‚Doorenbos‘
- *Liquidambar styraciflua*
- *Amelanchier lamarckii*
- *Tilia tomentosa*

Neben einheimischen Arten sind auch standortgerechte, der gärtnerischen Gestaltung und der Erholung dienende Arten und Sorten ausnahmsweise zulässig. Grundsätzliche sind Arten mit einer großen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden

Straucharten:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Qualitäts- und Größenbindung: Heister, 2x verpflanzte Ware, 150 bis 200 cm hoch.

Stauden:

- Reitgras (*Calamagrostis x acutiflora* 'Karl Foerster')
- Rutenhirse (*Panicum virgatum*)
- Rotbraune Rutenhirse (*Panicum virgatum* 'Hänse Herms')
- Purpur Rutenhirse (*Panicum virgatum* 'Shenandoah')
- Lampenputzergras (*Pennisetum aleopecuroides* 'Hameln')
- Lampenputzergras (*Pennisetum aleopecuroides* 'Japonicum')
- Silberährengras (*Stipa calamagrostis* 'Algäu')
- Chinaschilf (*Miscanthus sinensis* 'Silberfeder')
- Chinaschilf (*Miscanthus sinensis* 'Gracillimus')
- Hohes Pfeifengras (*Molina arundinacea* 'Windsäule')
- Sonnenhut (*Echinacea* in Sorten)
- Distel (*Echinops banaticus*)
- Fetthenne (*Sedum telephium*)
- Nachtkerze (*Oenothera biennis*)
- Berg Flockenblume (*Centauera montana*)
- Eisenkraut (*Verbena bonariensis*)
- Prachtkerze (*Gaura lindheimeri*)
- Königskerze (*Verbascum nigrum*)
- Salbei (*Salvia officinalis*)
- Edeldistel (*Eryngium planum*)
- Silberblatt Ehrenpreis (*Veronica incana*)

Heckenzäune

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Dachbegrünung:

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind:

Kräuter:

- Scharfgabe (*Achillea millefolium*)
- Teppichschafgabe (*Achillea tomentosa*)
- Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
- Katzenpfötchen I (*Antennaria dioica*)
- Färberkamille (*Anthemis tinctoria*)
- Scabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*)
- Wiesenmargerite (*Chrysanthemum leucanthemum*)
- Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*)
- Kleines Habichtskraute (*Hieracium pilosella*)
- Rotes Habichtskraut (*Hieracium x rubrum*)
- Felsennelke (*Petrorhagia saxifraga*)
- Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*)
- Großblütige Prunelle (*Prunella grandiflora*)
- Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*)
- Kleines Seifenkraut (*Saponaria ocymoides*)
- Rotmoos-Teppichsedum (*Sedum album`Coral Carpet`*)
- Felsen-Fetthenne (*Sedum reflexum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Fetthenne (*Sedum spurium* in Sorten)
- Berg-Thymian (*Thymus montanus*)
- Wilder Thymian (*Thymus serpyllum*)
- Phönizische Königskerze (*Verbascum phoeniceum*)
- Büschel-Veronica (*Veronica teucrium*)

Gräser:

- Blaugrüne Segge (*Carex flacca*)
- Erd-Segge (*Carex humilis*)
- Amethyst-Schwingel (*Festuca amethystina*)
- Schafschwingel (*Festuca ovina*)
- Plathalmripse (*Poa compressa*)

1.9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzrodungen und Gebäudeabriss

Rodungs- sowie Fällarbeiten der Bäume und Gebüsch und Gebäudeabriss dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur vom 01.12. bis 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden oder bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen für die Außenbeleuchtung im öffentlichen Raum und auf den Baugrundstücken nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) in der Farbe warm-weiß verwendet werden. Zudem ist sicherzustellen, dass Gebäudebereiche, an denen sich vorhandene oder neu geschaffene Fledermausquartiere befinden, nicht direkt oder indirekt beleuchtet werden.

Vogelfreundliche Fassadengestaltung / Vogelschutzsichere Verglasungen

Es sind ausschließlich vogelschutzsichere Verglasungen - analog des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-12 (siehe Schweizerische Vogelwarte Sempach 2012 analog österreichische Norm 191040) - an Eckfensterverglasungen, an Glasbalkon- und Terrassenbrüstungen und an Lärmschutzglas-brüstungen, mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zur Vermeidung von Spiegelungen, zu verwenden.

Anbringen von Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter

In die geplanten Gebäude sind Niststeine zu integrieren, um Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter zu schaffen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder Schwegler Fassaden-Einbaukasten 1HE).

Ökologische Baubegleitung

Bau-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Im Vorlauf zu solchen Arbeiten ist eine fachliche Begutachtung durchzuführen.

Grundwasser- und Bodenschutz

Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre aus schwermetallausscheidenden Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) müssen mit einer dauerhaften Beschichtung gegen die Ausscheidungen geschützt sein.

1.10 Belastungen

1.10.1 Schallschutz

(1) Im MU sind zum Schutz baulich verbundener Außenbereiche vor Verkehrslärmimmissionen die Balkone an den zur Karlsruher Straße bzw. dem Kreisverkehrsplatz orientierten West-, Südwest- und Nordwestfassaden nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Der Nachweis kann im MU entfallen, wenn:

- an den Balkonen der zur Karlsruher Straße orientierten Südwest-, West- und Nordwestfassaden eine 1,3 m hohe nach Westen orientierte geschlossene Brüstung und
- an den Balkonen der zum Kreisverkehr hin orientierten Südwestfassade eine 1,1 m hohe nach Nordwesten und Südwesten orientierte geschlossene Brüstung vorgesehen wird.

(2) Im MI sind zum Schutz baulich verbundener Außenbereiche vor Verkehrslärmimmissionen zulässige Balkone an den zur Pforzheimer Straße bzw. dem Kreisverkehrsplatz orientierten Südwest- und Nordwestfassaden nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Der Nachweis kann im MI entfallen, wenn:

- an den Balkonen der zur Pforzheimer Straße hin orientierten Nordwest- und Südwestfassaden eine 1,3 m hohe nach Süden und Nordwesten hin orientierte geschlossene Brüstung vorgesehen wird.

(3) In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Beim der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

(4) Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.



Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht bei freier Schallausbreitung (Quelle: Modus Consult, Karlsruhe, 2023)

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Bereich entlang der Pforzheimer Straße

In Teilbereich 2 wurde der Geltungsbereich der Satzung der Altstadt nachrichtlich übernommen (magenta schraffiert). Für diesen Bereich gilt die Satzung über die Gestaltung der Gebäudefassade und Freiräume zur Pflege des historischen Stadt- und Straßenbildes, und über die Gestaltung von Werbeanlagen in der historischen Altstadt von Ettlingen (Gestaltung der historischen Altstadt) Nr. B 12c, in Kraft seit dem 22.10.1982.

Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.1.2 Bereich des verbleibenden Plangebietes

Im verbleibenden Plangebiet, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Gestaltung der Gebäudefassade und Freiräume zur Pflege des historischen Stadt- und Straßenbildes, und über die Gestaltung von Werbeanlagen in der historischen Altstadt von Ettlingen (Gestaltung der historischen Altstadt) Nr. B 12c, gelten folgende Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.

Dächer

Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden im zeichnerischen Teil vorgeschrieben. In Teilbereich 2 sind Flachdächer nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im MU und MI darf die Summe aller Dachaufbauten und / oder Dacheinschnitte insgesamt die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Gauben und Zwerchhäuser mit folgenden Vorgaben zulässig:

- Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- Bei Dachgauben ist das obere Drittel des Daches freizuhalten.
- Straßenseitige Dachgauben dürfen eine max. Breite von 6,0 m haben.
- Rückwärtige Dachgauben dürfen eine max. Breite von 10,0 m haben.
- Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
- Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- Die Dachfläche unterhalb der Dachgaube muss in einer Höhe von mind. 80 cm (gemessen in der Dachflächenebene; entspricht mindestens zwei Ziegelreihen) durchlaufen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Vorgaben zulässig:

- Bei Dacheinschnitten ist das obere Drittel des Daches freizuhalten.
- Dacheinschnitte dürfen eine max. Breite von 6,0 m haben.
- Zwischen den Dacheinschnitten ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- Die Dachfläche unterhalb des Dacheinschnitts muss in einer Höhe von mind. 80 cm (gemessen in der Dachflächenebene; entspricht mindestens zwei Ziegelreihen) durchlaufen.

Technisch notwendige Dachaufbauten

Technisch notwendige Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammen zu fassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Einhausung zu umgeben.

Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen im gesamten MI und im MU 10% der Flächen des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig.

Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes ist unzulässig. Die Aufbauhöhe inklusive Montagekonstruktion darf 20 cm (gemessen ab der OK Dachhaut) nicht überschreiten. Bei Flachdächern müssen Solarkollektoren und Photovoltaikmodule einen Abstand von der Außenkante des Gebäudes von mindestens 1,5 m einhalten.

Dach- und Fassadengestaltung

Zulässig sind rote, braune und rotbraune Dachziegel oder Dachsteine sowie begrünte Dachflächen und Metaldacheindeckungen. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer oder Dachaufbauten.

Die Gebäudeaußenflächen sind in Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Holz oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Dauerhaft glänzende Materialien sind unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Befestigung von unbebauten Flächen des Baugrundstücks ist, sofern technisch oder rechtlich nichts anderes geboten, wasserdurchlässig auszuführen.

Einfriedungen

Hecken gemäß Pflanzliste (vgl. 1.9.5 Artenliste und Pflanzqualität) sind in einer Höhe von maximal 1,40 m, gemessen ab der fertig gestellten Geländehöhe, zulässig. In diese darf ein maximal 0,90 m hoher Drahtgeflechtzaun eingezogen werden. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts für Einfriedungen sind einzuhalten.

Sichtschutzelemente sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sichtschutzwände zwischen Terrassen (Zäune, Mauern u.ä.) sind bis zu 2 m Höhe und 3 m Länge ab Gebäude zulässig.

Müllbehälter- und Sperrmüllstellflächen

Die Standorte für Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen sind im zeichnerischen Teil verbindlich geregelt und nur dort zulässig. Müllbehälter sind in Gebäuden oder Tiefgaragen unterzubringen und dürfen nur für den Tag der Leerung auf den Bereitstellflächen aufgestellt werden.

Eine Überdachung oder Einfriedung der Standorte für Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen ist nicht zulässig.

Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Für die Hauptnutzung ist eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 1 m² und ein Schriftzug mit einer Buchstabenhöhe von 40 cm zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung und Produktwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern, mobile Werbeanlagen und Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht bzw. fluoreszierenden Farben sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Automaten sind unzulässig.

Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

D Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

E Verfahrensvermerke

Verfahren

Einleitungsbeschluss nach § 12 und § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.2020

Frühzeitige Auslegung nach § 3 Abs.1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 13.11. bis 27.11.2020

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom XX.XX. bis XX.XX.202X

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am XX.XX.202X

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen.

Ettlingen,

Johannes Arnold
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am

Wassili Meyer-Buck
Amtsleiter

F Inhaltsübersicht der Vorhabenpläne (Vorhabenpläne als Anlage)

- Grundrisse UG bis DG im Maßstab 1:300 (Stand: 12.04.2024)
- Ansichten im Maßstab 1:300 (Stand 12.04.2024)
- Schnitte im Maßstab 1:300 (Stand 12.04.2024)
- Grünflächenplan im Maßstab 1:200 (Stand: 16.04.2024)