

## Bekanntmachung: Aufstellung des Bebauungsplans „Pforzheimer-, Augusta- und Friedensstraße“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2021 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pforzheimer-, Augusta- und Friedensstraße“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 20.900 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtslageplan vom 24.06.2021 zu entnehmen.

### Ziel und Zweck der Planung

Die hohe Nachfrage nach Wohnstandorten in integrierten, innenstadtnahen Lagen ist in Ettlingen seit Jahren ungebrochen und spiegelt sich u. a. auch in zahlreichen Bauvoranfragen, Baugenehmigungen und Bauvorhaben zur Umnutzung und Nachverdichtung in Blockinnenbereichen wider.

In Ettlingen weisen diese Innenstadtbereiche in Teilbereichen noch städtebauliche Potenzialflächen auf. Es gibt vereinzelt Baulücken und mindergenutzte Flächen, die von einer geringen baulichen Dichte und Nutzungsqualität gekennzeichnet sind und einen geeigneten Raum für Nachverdichtung und Freiflächenentwicklung bieten würden. Eine Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung ist hierbei grundsätzlich zu befürworten, jedoch sollte diese verträglich, geordnet und qualitativ über das Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Vor diesem Hintergrund und dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) folgend, soll nun für das gründerzeitliche Straßengeviert Pforzheimer-, Augusta-, Friedensstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden. In diesem Sinne soll eine verträgliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich ermöglicht werden.

Der innerstädtischen Lage entsprechend soll eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten erreicht werden, die ihren Schwerpunkt auf die Wohnraumversorgung setzt, aber damit verträgliche gewerbliche Nutzungen nicht ausschließt. Ziel ist ein lebendiges, gemischt genutztes Innenstadtquartier.

Der Blockinnenbereich sowie die noch vorhandenen Grünflächen sollen gesichert und qualifiziert werden, um damit auch weiterhin die Versorgung mit Grün- und Freiflächen, eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sowie positive klein-klimatische Effekte zu erhalten und Aufheizungen im Sommer abzumildern.

Zu einem späteren Zeitpunkt können im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen zum dann

vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden. Hierzu erfolgt eine gesonderte ortsübliche Bekanntmachung.

Ettlingen, 29.07.2021  
gez.  
Wassili Meyer-Buck



Übersichtslageplan: Bebauungsplan "Pforzheimer-, Augusta-, Friedensstraße"  
Planungsamt Ettlingen 24.06.2021