



Bebauungsplan

„Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- SATZUNG -

Fassung: 07.02.2020

Stand: 14.08.2020

A	Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch	4
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Verfahren	5
2.1.	Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)	5
2.2.	Verfahrensverlauf	5
3.	Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben	6
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation, umliegende Bebauungspläne	6
3.2.	Flächennutzungsplanung	7
4.	Ausgangssituation	8
4.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
4.2.	Bestehende Nutzung und Bebauung	9
4.3.	Zukünftige Nutzungskonzeption	9
4.3.1.	Städtebauliches Entwicklungskonzept	9
4.3.2.	Nichtöffentlicher Realisierungswettbewerb	10
4.3.3.	Weiterentwicklung der Hochbauplanung	12
4.4.	Freiraumkonzept	13
4.5.	Erschließung und technische Infrastruktur	13
4.5.1.	Öffentlicher Personennahverkehr	13
4.5.2.	Motorisierter Individualverkehr	13
4.5.3.	Fuß- und Radverkehr	14
4.5.4.	Ruhender Verkehr	15
4.5.5.	Wasserver- und entsorgung	15
4.5.6.	Elektrizität	16
4.5.7.	Energiekonzept	17
4.6.	Denkmalschutz	17
4.7.	Eigentumsverhältnisse	17
4.8.	Planungsalternativen	18
5.	Umweltrelevante Belange	18
5.1.	Artenschutz	18
5.2.	Altlasten	19
5.3.	Boden und Baugrund	22
5.4.	Immissionsschutz	22
5.5.	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
6.	Planungskonzept, Begründung für die Festsetzung des Erhaltungsbereichs, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften	28
6.1.	Ziele und Zweck der Planung	28
6.2.	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets (Erhaltungsbereich) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	29
6.3.	Art der baulichen Nutzung	30
6.4.	Maß der baulichen Nutzung	31
6.5.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	33
6.6.	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	34
6.7.	Nebenanlagen	34
6.8.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	35
6.9.	Soziale Wohnraumförderung	35
6.10.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich	35
6.11.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
6.12.	Grünordnerische Festsetzungen	35
6.12.1.	Begrünungs- und Freiflächenplan	36
6.12.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	36
6.13.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
6.14.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	40
6.14.1.	Bauliche und sonstigen technische Vorkehrungen vor Verkehrslärm	40
6.15.	Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften	40
6.15.1.	Einfriedungen	45
6.15.2.	Werbeanlagen	45
6.15.3.	Außenantennen	45
6.15.4.	Niederspannungsfreileitungen	46
6.15.5.	Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen	46
6.15.6.	Abstellplätze für Fahrräder	46
7.	Sozialverträglichkeit	46
8.	Bodenordnung	46
9.	Statistik	46
10.	Kosten	47

B	Hinweise	48
1.	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	48
2.	Grundwasserschutz	48
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	48
4.	Geotechnik / Baugrunduntersuchung / Altlasten	49
5.	Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub	50
6.	Erdaushub/-auffüllungen	50
7.	Kampfmittelfreiheit	50
8.	Barrierefreies Bauen	51
9.	Kinderspielflächen	51
10.	Erneuerbare Energien	51
11.	Erdbebenzonen	51
12.	Normen	51
13.	Löschwasserversorgung	51
C	Erhaltung baulicher Anlagen, Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes	53
1.	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets (Erhaltungsbereich) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB	53
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	54
2.1.	Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet	54
2.1.1.	Allgemein zulässig sind	54
2.1.2.	Ausnahmsweise zulässig sind	54
2.1.3.	Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind	54
2.1.4.	Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse	54
2.2.	Art der baulichen Nutzung, Urbanes Gebiet	54
2.2.1.	Allgemein zulässig sind	54
2.2.2.	Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind	54
2.2.3.	Festsetzungen für Gebäude im Urbanen Gebiet	54
2.3.	Maß der baulichen Nutzung	55
2.3.1.	Grundfläche/Grundflächenzahl	55
2.3.2.	Höhe der baulichen Anlagen	55
2.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	55
2.5.	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	56
2.6.	Nebenanlagen	56
2.7.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	56
2.8.	Soziale Wohnraumförderung	56
2.9.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	57
2.10.	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	57
2.11.	Grünordnerische Festsetzungen	57
2.11.1.	Begrünungs- und Freiflächenplan	57
2.11.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	57
2.12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	60
2.13.	Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	61
2.13.1.	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen vor Verkehrslärm	61
3.	Örtliche Bauvorschriften	62
3.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	62
3.1.1.	Erhaltungsbereich	62
3.1.2.	Bereich entlang der Pforzheimer Straße und Teile der Ludwig-Albert-Straße (modifizierte Altstadtsatzung für Neubauvorhaben)	62
3.1.3.	Bereich des verbleibenden Plangebiets	64
3.2.	Einfriedungen	65
3.3.	Werbeanlagen	66
3.4.	Außenantennen	66
3.5.	Niederspannungsfreileitungen	66
3.6.	Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen	66
3.7.	Abstellplätze für Fahrräder	66
4.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	67
Anlage 1:	Maßgebliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	68

A Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das ehemalige Feuerwehrareal und sein Umfeld an der Pforzheimer Straße haben aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge Ettlingen eine hohe Bedeutung und besitzen ein großes Potential an baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in prominenter Innenstadtlage, die zeitnah genutzt werden sollen. Zugleich befindet sich das Areal wegen seiner direkten Nähe zur Herz-Jesu-Kirche und der historischen, stadtbildprägenden Bebauung südlich der Pforzheimer Straße in einem sensiblen Umfeld, welches eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle und überzeugende bauliche Lösung erfordert. Das ehemalige Feuerwehrareal ist als Potentialfläche für eine (wohn-) bauliche Entwicklung im Wohnbauflächenatlas enthalten und wurde hinsichtlich städtebaulicher Eignungsparameter sehr positiv bewertet.

Um die städtebaulichen Vorgaben für die Bebauung des Planungsgebiets zu klären, wurde zunächst ein Arbeitskreis aus Mitgliedern des Gemeinderats gebildet, der die Eckpunkte für die weitere Entwicklung des Feuerwehrareals festlegte. Auf Grundlage dieser Eckpunkte wurde ein grundsätzliches Verkehrskonzept und ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der mit dem Arbeitskreis abgestimmt und in der Bürgerinformationsveranstaltung am 06.04.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

Der daraufhin durchgeführte Wettbewerb wurde als nichtöffentlicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemäß RPW 2013 mit dem Ziel ausgelobt, die beste Lösung für die städtebauliche, hochbauliche und freiraumplanerische Entwicklung des ehemaligen Feuerwehrareals zu erlangen.

Aus den 14 eingereichten Arbeiten ging die Arbeit des Architekturbüro Lieb + Lieb Architekten DBA, Freudenstadt und faktorgrün PartGG mbH, Landschaftsarchitekten bdla, Freiburg als erster Preis hervor.

Das Ergebnis des Preisträgers bildet nun die Basis des vorliegenden Bebauungsplans, dessen Aufstellung erforderlich ist, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bebauung des Areals zu schaffen. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung dieses zentralen Areals entsprechen den Zielen einer flächensparenden und nachhaltigen Stadtentwicklung. Es ist eine urbane Funktionsmischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel soll ausgeschlossen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat bereits in seiner Sitzung am 28.10.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für den Bereich „Pforzheimer-, Ludwig-Albert, Augustin-Kast, Adolf-Kolping- und Langewingertstraße (ehem. Feuerwehrareal)“ einen Bebauungsplan nach § 30 (1) i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufzustellen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst der Teilbereich „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße“ überplant werden.

2. Verfahren

2.1. Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und um eine Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe der zulässigen Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt (vgl. Teil A / Ziffer 5.1 Artenschutz).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat am **28.10.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pforzheimer-, Ludwig-Albert, Augustin-Kast, Adolf-Kolping- und Langewingertstraße (ehem. Feuerwehrareal)“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pforzheimer-, Ludwig-Albert, Augustin-Kast, Adolf-Kolping- und Langewingertstraße (ehem. Feuerwehrareal)“ wurde am **20.07.2017** gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht.

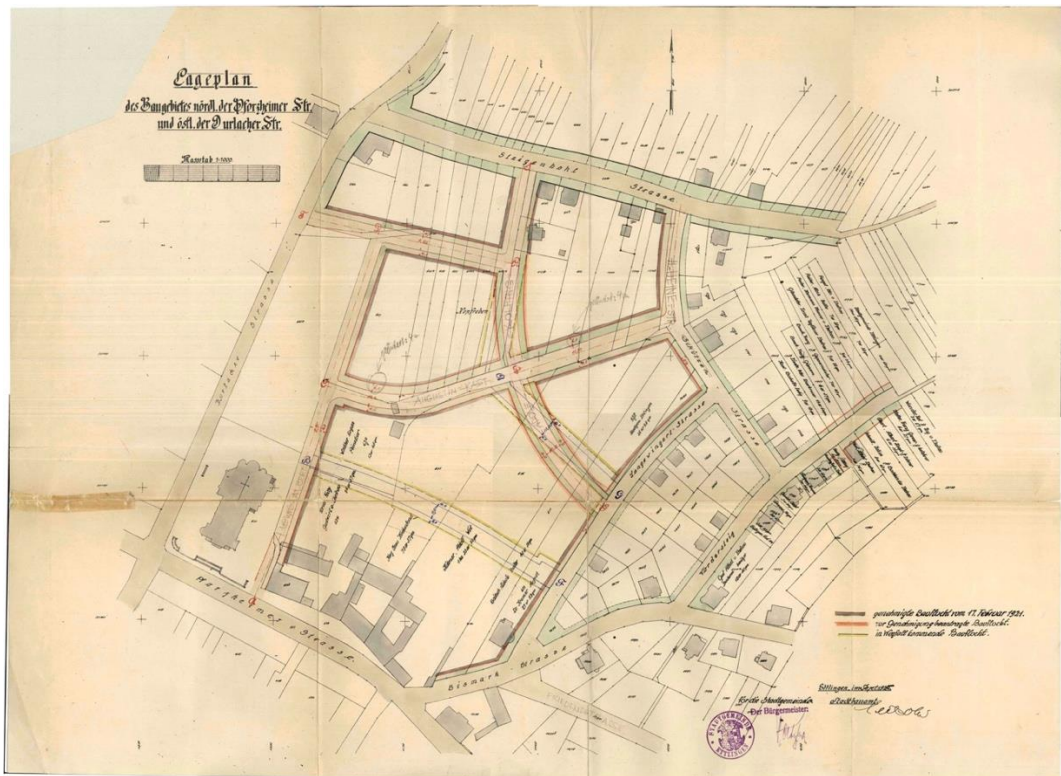
Die betroffene Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **20.07.2017** bis **04.08.2017** sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **20.07.2017** bis **18.08.2017** frühzeitig im Sinne von § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB informell unterrichtet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst der Teilbereich „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)“ überplant werden, so dass der Titel des Bebauungsplan entsprechend angepasst wurde. Der Bebauungsplan „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)“ soll vom Gemeinderat der Stadt Ettlingen am **31.03.2020** gebilligt werden.

3. Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation, umliegende Bebauungspläne

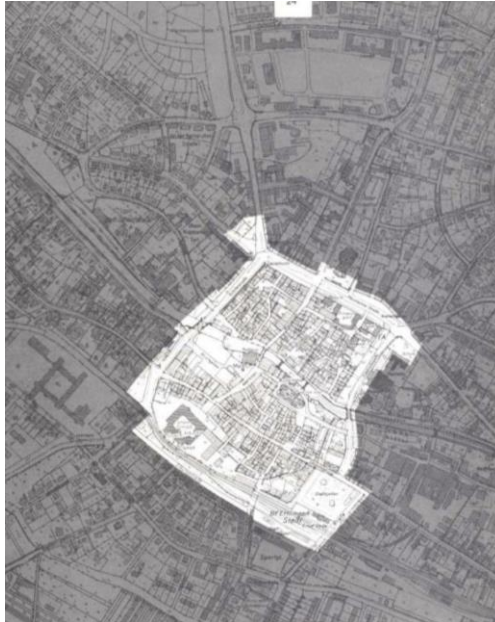
Der bauliche Bestand des Quartiers wird über den nicht qualifizierten Bebauungsplan der Stadt Ettlingen, „Lageplan des Baugebiets nördl. der Pforzheimer Str. und östl. der Durlacher Str.“, in Kraft seit 12.02.1938, planungsrechtlich gesichert. Im Wesentlichen stellt dieser Bauflichtplan für die damals noch unbebauten Flächen fest. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht weiter konkretisiert.



Zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung waren die heutigen Gebäude entlang der Pforzheimer Straße teilweise bereits vorhanden und wurden als Bestandsbebauung im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Obergrenzen zur Bebaubarkeit ergeben sich derzeit aus § 34 BauGB.

Im Süden der Pforzheimer Straße gilt der einfache Bebauungsplan Altstadt III, in Kraft seit 22.12.2004. Dessen Geltungsbereich ist nicht von der vorliegenden Planung betroffen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Nutzungsart Mischgebiet fest und regelt insbesondere die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Zudem liegen die südlichen Fassaden der Gebäude entlang der Pforzheimer Straße im Geltungsbereich 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.



Geltungsbereich Altstadtsatzung Ettlingen

3.2. Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) vom 24.07.2004, Fassung 2010, 5. Aktualisierung, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße“ als bestehende gemischte Baufläche (M) dargestellt.



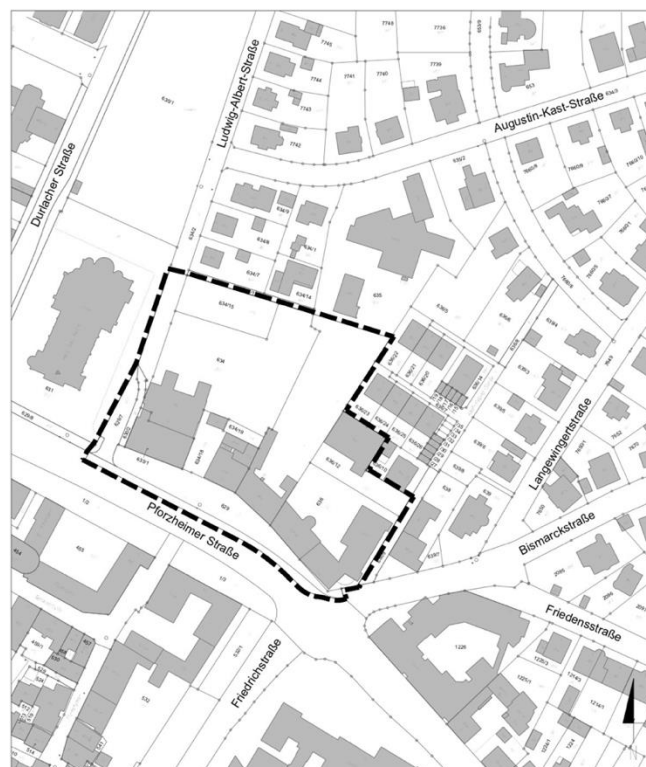
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ein Urbanes Gebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann der FNP bei Bedarf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren berichtigt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Planung sichergestellt.

4. Ausgangssituation

4.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadteingang der Stadt Ettlingen von Osten kommend und liegt im Osten der Herz-Jesu-Kirche. Im Süden, jenseits der Pforzheimer Straße, beginnt die nördliche Altstadt, die bis in das Plangebiet hinein wirkt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.354 m².

Das Baugebiet wird im Westen durch die Ludwig-Albert-Straße und im Süden durch die Pforzheimer Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst zudem die Bestandsbebauung entlang der Pforzheimer Straße bis zur Bismarckstraße. Die Ludwig-Albert-Straße und Teile der Pforzheimer Straße werden in den Geltungsbereich aufgenommen.



Das Plangebiet umfasst insgesamt die Flurstücke 629, 629/7, 630/2, 633/1, 634/2, 636, 636/12, 634, 634/13, 634/15, 634/18, 634/19, Teile von 635 und Teile der Pforzheimer Straße.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

4.2. Bestehende Nutzung und Bebauung

Das Umfeld des ehemaligen Feuerwehrareals wird insbesondere durch die Nachbarschaft der Herz-Jesu-Kirche und die gegenüberliegende nördliche Altstadt geprägt.

Die nördlich angrenzenden Bereiche haben auf privaten Grundstücken mit offener Wohnbebauung den Charakter von Wohngebieten. Auch die im Osten angrenzende Reihenhausbauung entspricht diesem Charakter.

Entlang der Pforzheimer Straße gibt es innerhalb des Plangebiets eine Mischnutzung aus gewerblichen und sozialen Nutzungen und Wohnen (Hotel Sonne, Kolpinghaus – Musikschule - in Form einer Blockrandbebauung). Neben den ebenerdigen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich der Musikschule befindet sich dort auch ein Parkhaus mit seiner Rampe innerhalb des Geltungsbereiches. Dieses Parkhaus dient den angrenzenden Nutzungen Musikschule, Kolpinghaus, usw. Zudem sind dort drei Garagenplätze, die vermietet sind bzw. von der Musikschule als Lager genutzt werden. Dieses Grundstück 636/12 wird in die Planung aufgenommen, da für diesen Bereich laut Wettbewerbsergebnis anstelle des Parkhauses künftig eine Wohnnutzung denkbar wäre, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan bereits heute gesichert werden soll.

Im Norden grenzt an das Planungsgebiet das katholische Gemeindezentrum an.

Südlich der Pforzheimer Straße gegenüber des Plangebiets befinden sich öffentliche Einrichtungen in historischen Gebäuden wie die Volkshochschule, das Finanzamt in U-Form mit Platz zur Straße sowie das Polizeirevier mit geschlossener Seite zur Straße.

Im Westen liegt die 1906 fertiggestellte katholische Herz-Jesu-Kirche. Ein schmaler, von Hecken gesäumter privater Fußgängerweg führt von der Kirche nördlich am Planungsgebiet entlang zum Gemeindehaus. Dieser Übergang muss weiterhin bestehen bleiben.

Das Bestandsgebäude der ehemaligen Feuerwehr wurde vorübergehend als Kindergarten genutzt. Das ehemalige Feuerwehrhaus soll abgebrochen werden, der sogenannten „Sonnensaal“ im rückwärtigen Bereich des Hotels Sonne wurde bereits entfernt.

4.3. Zukünftige Nutzungskonzeption

In Vorbereitung auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst die grundsätzliche Klärung der städtebaulichen und architektonischen Ziele erforderlich, da durch die geplanten baulichen Veränderungen im Quartier ein städtebaulicher Prozess eingeleitet wird, der die bauliche Prägung des Quartiers insgesamt nachhaltig verändern wird.

4.3.1. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Um die städtebaulichen Vorgaben für das Planungsgebiet zu klären wurde zunächst ein Arbeitskreis aus Mitgliedern des Gemeinderats gebildet, der die Eckpunkte für die weitere Entwicklung des Feuerwehrareals festlegte. Auf Grundlage dieser Eckpunkte wurde ein grundsätzliches Verkehrskonzept vom Planungsbüro Koehler und Leutwein, Karlsruhe und ein städtebaulicher Rahmenplan vom Büro Astoc, Köln erarbeitet, der mit dem Arbeitskreis abgestimmt, in der Bürgerinformationsveranstaltung am 06.04.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt

und am 22.06.2016 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Auf Grundlage des Rahmenplans sollte die Verwaltung einen kombinierten Architekten-/Investorenwettbewerb durchführen.



Strukturplan Büro Astoc, Köln

4.3.2. Nichtöffentlicher Realisierungswettbewerb

Der daraufhin durchgeführte Wettbewerb wurde als nichtöffentlicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemäß RPW 2013 mit dem Ziel ausgelobt, die beste Lösung für die städtebauliche, hochbauliche und freiraumplanerische Entwicklung des ehemaligen Feuerwehrareals zu erlangen.

Aus den 14 eingereichten Arbeiten ging die Arbeit des Architekturbüro Lieb + Lieb Architekten DBA, Freudenstadt und faktorgrün PartGG mbH, Landschaftsarchitekten bdla, Freiburg als erster Preis hervor. Diese Planungsidee wurde weiterentwickelt und wird nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.



Damit liegt dem Bebauungsplan folgende städtebauliche Zielsetzung zugrunde:

Die historische Raumkante mit der geschwungenen Aufweitung des Straßenraumes zwischen dem Gebäude der Musikschule und dem alten Feuerwehrgebäude bleibt erhalten und wird durch Baulinien gesichert.

Der städtebauliche Auftritt der westlich der Ludwig-Albert-Straße liegenden Herz-Jesu-Kirche mit ihrer Bedeutung als Merkzeichen im Stadtkontext wird durch die Baulinien Ecke Pforzheimer Straße und Ludwig-Albert-Straße betont und „in Szene gesetzt“.

Die Sichtbarkeit des Kirchturms stand unter besonderer Betrachtung und wurde seitens der Stadt anhand des digitalen 3D Stadtmodells mit folgendem Ergebnis überprüft:

„Im Wesentlichen bleibt festzuhalten, dass die Sichtbarkeit des Kirchturms nicht wesentlich beeinträchtigt wird und auch der untere Fußpunkt des Kirchturms erkennbar ist, so dass die Höhe des Turms in Gänze wahrgenommen werden kann. Ein Abtreppen der Bebauung wird aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet, da an dieser Stelle eine entsprechende Raumkante notwendig ist, die der Kirche erst ihre Solitärwirkung verschafft. Die Eckbebauung entlang der Durlacher- und Ludwig-Albert-Straße bilden zukünftig somit das „Passpartout“ für die Herz-Jesu-Kirche.“

Die neue Bebauung fügt sich somit in ihrer Geschossigkeit und Maßstäblichkeit in das Umfeld ein. Es werden entlang der Pforzheimer Straße, Ecke Ludwig-Albert-Straße drei Geschosse und ein Dachgeschoss ausgebildet. Für den Blockrand und auch im rückwärtigen Bereich sind Satteldächer vorgesehen. Denn an dieser Stelle sind Flachdachlösungen explizit nicht gewünscht, bzw. nur für Zwischenbaukörper oder Anbauten denkbar. Im Übergang zur bestehenden Bebauung im Norden des Planungsgebiets staffeln sich die Gebäudehöhen entsprechend ab. Dort werden die Gebäude lediglich zweigeschossig in Erscheinung treten.

Die dazwischen liegenden Freiflächen bieten eine Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher, da der ruhende Verkehr stadtvträglich in einer Tiefgarage untergebracht ist.

Die städtebauliche Trennwirkung der Pforzheimer Straße wird zwar durch die Neuplanung nicht aufgehoben. Aber durch die bauliche Entwicklung des Areals wird eine funktionelle Verflechtung mit der nördlichen Altstadt geschaffen und die psychologische Trennung deutlich reduziert. Die gegenüberliegende Altstadtpromenade, die im Zuge des Umbaus der Pforzheimer Straße geschaffen wurde, trägt zur Aufwertung des Raums bei.

Die bestehende Bebauung entlang der Pforzheimer Straße wird als erhaltenswerte Bestandsstruktur berücksichtigt und mit einem Erhaltungsgebot belegt.

4.3.3. Weiterentwicklung der Hochbauplanung

Zwischenzeitlich wurde die Hochbauplanung in enger Abstimmung zwischen der Stadtbau Ettlingen GmbH und der Stadtverwaltung Ettlingen weiter entwickelt. Hierbei ging es insbesondere auch um den Umgang mit der Fläche zwischen dem geplanten L-förmigen Neubaukörper und dem bestehenden Gebäude Hotel Sonne an der Pforzheimer Straße. Hier sieht die Hochbauplanung zwischenzeitlich einen zurückgesetzten, zweigeschossigen Zwischenbaukörper vor, der beide Gebäude miteinander verbindet und so einen optionalen „Lückenschluss“ ermöglicht. Auch Gestaltungsthemen konnten in der weiter entwickelten Hochbauplanung konkretisiert werden, so dass ein klares Konzept für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften ableitbar wurde.

4.4. Freiraumkonzept

Dem Plangebiet soll ein qualitätsvolles, durchgängiges Freiraumkonzept mit einem zentralen Grün- bzw. Aufenthaltsbereich zugrunde gelegt werden. Das Wettbewerbsergebnis bildet dieses Ziel bereits durch die geplante Stellung der Baukörper und die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Aufweitung des Platzes in Richtung Gemeindezentrum ab.

Die Innenbereiche sollen in der Hauptsache den Anwohnern als wohnortnahe Freibereiche vorbehalten sein, gleichzeitig soll aber auch die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit in Form eines Geh- und Radwegs gewährleistet werden. In diesem Bereich sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielflächen sowie Bereiche zum Aufenthalt für die Bewohner des Quartiers verortet werden. Verschiedene Pflanzgebote (Bäume, Gebüsche etc.) sollen zum einen die wegfallenden Grünstrukturen kompensieren und zum anderen die Freifläche gliedern. Zudem sind Gebäudeteile mit Flachdächern, Tiefgaragen und Untergeschossdecken in einer gewissen Qualität und Umfang zu begrünen. (vgl. Teil C / Ziffer 2.11 Grünordnerische Festsetzungen und 2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Darüber hinaus wird - insbesondere im Bereich der rückwärtigen Wohnbebauung - die Freiraumstruktur durch private Hausgärten geprägt sein.

Eine konkrete Freiraumplanung über das Wettbewerbsergebnis hinaus liegt dem Bebauungsplan nicht zu Grunde. Jedoch ist mit dem Bauantrag ein Begrünungs- und Freiflächenplan einzureichen.

4.5. Erschließung und technische Infrastruktur

4.5.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Dem Plangebiet gegenüberliegend befindet sich die Stadtbushaltestelle der Buslinie 112. Die Haltestelle wird in Fahrtrichtung Ettlingen Bahnhof zweimal stündlich und in die Gegenrichtung aus Gründen des Fahrwegs nur stündlich bedient. Diese Buslinie verkehrt montags bis freitags zwischen 8:30 und 12:00 Uhr sowie zwischen 13:30 und 18:00 Uhr. Die Haltestellen der Stadtbahn "Stadtbahnhof" und Erbprinz" mit den Linien S1/S11 befinden sich in ca. 500 m - 600 m Entfernung zum Plangebiet. Die Haltestellen werden von morgens bis ca. 21 Uhr im 10-Minuten-Takt bedient. Die Bedienungsstandards von Haltestellen in Kernzonen von Mittelzentren (Radius von ca. 300 m für Bus und ca. 600 m für Stadtbahnen) sind damit eingehalten.

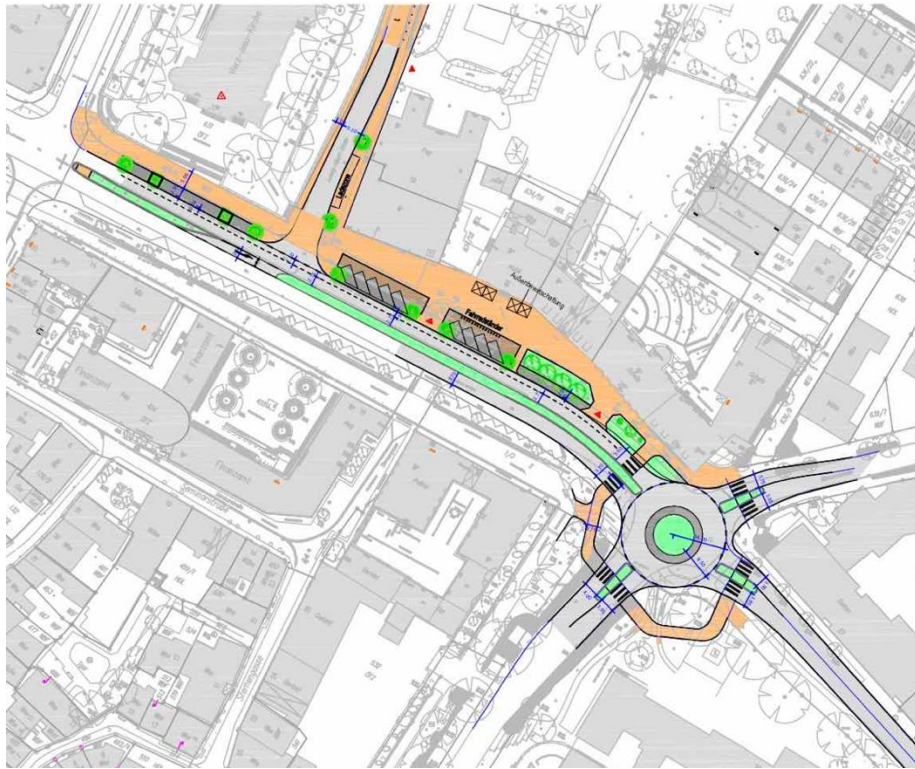
4.5.2. Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Straßen Pforzheimer Straße, Ludwig-Albert-Straße und Bismarckstraße. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke soll in der Hauptsache über die Ludwig-Albert-Straße im Zweirichtungsverkehr erfolgen, die an die Pforzheimer Straße über einen zusätzlichen, kurzen, Linksabbieger angeschlossen werden soll. Dies ermöglicht eine Zu- und Abfahrt über das vorhandene Straßensystem, ohne dass das angrenzende Wohngebiet wesentlich belastet wird. Der nördlich anschließende Straßenabschnitt der Ludwig-Albert-Straße bis zur Augustin-Kast-Straße soll im Zuge der Straßensanierung, analog zum bereits sanierten Abschnitt (Augustin-Kast-Straße bis Karl-Springer-Straße), im Querschnitt angepasst werden. Die Querung für Fußgänger zwischen Herz-Jesu-Kirche und dem

Fußweg zum Gemeindezentrum soll über einen niveaugleichen Ausbau der Ludwig-Albert-Straße in diesem Abschnitt erleichtert werden. Durch diese Verkehrsführung können wesentliche, zusätzliche Verkehre im Wohnquartier vermieden werden.

Vom südlichen Abschnitt der Adolf-Kolping-Straße aus soll der östliche Teil des Plangebiets durch eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen werden. Hier soll die bisher schon vorhandene private Zufahrt (die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt) zu den rückwärtigen Stellplätzen der Musikschule in eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, umgewandelt werden.

Es ist zukünftig beabsichtigt im Bereich Pforzheimer Straße, Bismarckstraße, Friedrichstraße einen Kreisverkehrsplatz anzulegen. Diese Planungsabsichten liegen außerhalb des Geltungsbereichs und können in Eigenregie der Stadt realisiert werden. Derzeit liegt bereits eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und vom Gemeinderat befürwortete Planung des Büros Koehler + Leutwein vor. Diese Planung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.



Planung Koehler & Leutwein für den Bereich Pforzheimer Straße

Zur Sicherstellung, dass Tiefgaragenzu- und abfahrten nur in verkehrlich und städtebaulich vertretbaren Bereichen an der Ludwig-Albert-Straße und am Ende des verkehrsberuhigten Bereiches angeordnet werden, werden die Anschlussbereiche der Tiefgaragenzu- und abfahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen dort vorgesehen und definiert.

4.5.3. Fuß- und Radverkehr

Die Fuß- und Radverbindung des Plangebiets an den Ortskern ist über die vorhandenen Straßen und Wege gegeben. Die öffentliche Platz- und Aufenthaltsfläche zwischen der Pforzheimer Straße und den bestehenden und geplanten Gebäude bleibt erhalten und wird als öffentliche

Verkehrsfläche festgesetzt. Damit bleiben der Stadt alle Gestaltungsmöglichkeiten für die Fläche offen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu geschaffen wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Ludwig-Albert-Straße und Adolf-Kolping-Straße, die als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und im weiteren Verlauf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in die Planzeichnung aufgenommen wird. Die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird dabei in den Bereichen festgesetzt, die wegen des dort angeordneten ruhenden Verkehrs mit Fahrzeugen erreichbar sein müssen.

In der Pforzheimer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) sind Schutzstreifen für Radfahrer geplant.

Die Ludwig-Albert-Straße erhält einen neuen Ausbau und wird ebenfalls mit ausreichend dimensionierten beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Damit wird den Raumbedarf von Fußgängern im Begegnungsfall (insbesondere auch mobilitätseingeschränkter Personen wie Rollstuhlfahrer / Personen mit Kinderwägen etc.) Rechnung getragen.

4.5.4. Ruhender Verkehr

Entlang der Pforzheimer Straße sind öffentliche Schrägparkplätze vorgesehen und durch Baumpflanzungen gegliedert. Die Straßenaufteilung ist verbindlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Baumpflanzungen entlang der Straße können im Zuge der Grundstückzufahrten bzw. notwendigen Flächen für die Feuerwehr angepasst werden.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze der privaten Baugrundstücke sind in der Hauptsache in Tiefgaragen unterzubringen. Dies ist erklärtes städtebauliches Ziel, um das neue Wohnquartier möglichst autofrei der Aufenthaltsnutzung vorzuhalten. Es gilt ein Parkplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit gemäß Landesbauordnung (LBO).

Von der ursprünglichen Überlegung, zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen, noch weitere ca. 100 öffentlichen Parkplätze in einer zweiten TG-Ebene unterzubringen, wurde aus verkehrlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen Abstand genommen.

Lediglich im rückwärtigen Bereich der Musikschule bleiben die bestehenden ebenerdigen Stellplätze erhalten und werden um neue Stellplätze im Bereich der jetzigen Rampe ergänzt, sobald das Parkdeck durch die geplante Wohnnutzung ersetzt wird. Somit können dort die dreizehn baurechtlich notwendigen Stellplätze der Musikschule nachgewiesen werden. Die weiteren mit Entfernen des Parkdecks entfallenden Stellplätze können in der künftigen Tiefgarage wieder bereitgestellt und nachgewiesen werden.

4.5.5. Wasserver- und entsorgung

Das Plangebiet ist insgesamt an Mischwasserkanäle in der Ludwig-Albert-Straße, der Pforzheimer Straße und der Adolf-Kolping-Straße angeschlossen. Eine Überprüfung der Aufnahmekapazität der Kanalisation rund um den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch das Stadtbauamt der Stadt Ettlingen hat jedoch ergeben, dass eine Aufdimensionierung des städtischen Kanals erforderlich wird. Im Zuge der Baumaßnahme Kanal kann auch die Ludwig-Albert-Straße erneuert werden.

Nach erfolgter Aufdimensionierung ist davon auszugehen, dass die Aufnahmekapazität der städtischen Kanalisation rund um den BP ehem. Feuerwehrgelände mit ausreichender Reserve

gewährleistet ist, um das anfallende Regenwasser eines „normalen Regenereignisses“ aufzunehmen.

Nichts desto trotz sollten bei einer Neubebauung auch die ökologischen Aspekte in Bezug auf den Wasserhaushalt und das Klima berücksichtigt werden und Regenwasser in der Fläche, soweit möglich, zurückgehalten werden. Im Bereich des ehemaligen Feuerwehrareals sind in der Hochbauplanung entsprechende Retentionsmulden sowie ein Staukanal und ein Retentionsbecken (Unterflur) vorgesehen.

Diese Vorgabe wird lediglich in die Hinweise aufgenommen, da sie nicht mit der geplanten vollständigen unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs konform geht. Denn dafür ist bei der geplanten eingeschossigen Tiefgarage eine annähernd 100% Unterbauung der Fläche notwendig, die über entsprechende Festsetzungen auch zugelassen werden soll. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück deshalb kaum mehr möglich sein. Die Realisierung einer zweigeschossigen Tiefgarage, um nicht 100 % der Fläche unterbauen zu müssen, ist wirtschaftlich und organisatorisch nicht darstellbar.

In der Abwägung wird dem Argument des autofreien, ruhigen Wohnquartiers mehr Gewicht beigemessen, als der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers. Um zumindest eine geringe Regenrückhaltung und damit einen Beitrag zur Klimaverbesserung zu leisten wird in den Bebauungsplan eine Dachbegrünung bei Gebäudeteilen mit Flachdach, die Begrünung der Tiefgaragen- und Untergeschossdecken sowie das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

Durch geeignete Maßnahmen auf den Privatgrundstücken ist die 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.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Netz der Stadtwerke Ettlingen GmbH. In der Planungsphase muss eine frühzeitige Abstimmung erfolgen.

In der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche und im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte befinden sich derzeit noch keine Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese sind im Zuge der möglichen Baumaßnahmen herzustellen.

4.5.6. Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Netz. Vor Beginn von Bauausführungen muss eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger SWE Netz GmbH erfolgen.

Im vorhandenen Feuerwehrgebäude befindet sich eine Trafostation, die für die Versorgung der umliegenden Straßen der Innenstadt als auch für die Stromversorgung des Neubauareals benötigt wird. Zudem befinden sich eine Schaltstelle für die städtische Straßenbeleuchtung und ein TK-Knotenpunkt der öffentlichen Gebäude in der Station.

Die Trafostation wird in die Tiefgarage im Bereich zwischen Neubau und Gasthaus Sonne platziert und damit baulich integriert. Eine eigenständige Versorgungsfläche muss also nicht planungsrechtlich ausgewiesen werden. Zusätzlich zu den notwendigen zwei Trafoeinheiten ist in der Tiefgarage Platz für eine dritte Einheit vorgesehen, so dass eine Nachrüstung bei steigendem Strombedarf (z.B. durch Ausbau der E-Ladestruktur) möglich ist.

Für den städtischen Breitbandausbau ist es erforderlich, dass auf dem Grundstück ein Technikraum (POP Point of Presence) zur Verfügung gestellt wird. Eine Erschließung über die Pforzheimer Straße muss möglich sein.

4.5.7. Energiekonzept

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die geplante Neubebauung der Stadtbau GmbH ist energetisch nach der aktuell gültigen Energie-Einsparverordnung konzipiert.

Der Nutzung regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Der Bebauungsplan ermöglicht beispielsweise die Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen. Unter Teil B / Ziffer 10. Erneuerbare Energien wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Zur Nahwärmeversorgung wird die Neubebauung im Planungsgebiet an das Blockheizkraftwerk der Thiebauthschule angeschlossen.

4.6. Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebiets sind folgende Baukultur- oder Bodendenkmäler kartiert.

Im Plangebiet lag an der Stelle des hier im 19. Jahrhundert errichteten Spritzenhauses die ehemalige herrschaftliche Kelter (Karte MA 24). Zudem berührt es den Bereich eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes (Karte 5). Die Karten wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom Landesdenkmalamt übermittelt und sind in die Hinweise Ziffer 3 übernommen. Bei beiden Bereichen handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. An dem Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die Kulturdenkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der informellen frühzeitigen Beteiligung der Behörden hatte das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) empfohlen, archäologische Voruntersuchungen durchzuführen (Sondagen), um allseitig Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden.

Am 22.05.2018 fand ein Vororttermin mit der zuständigen Behörde statt. Bei diesem Termin hat sich herausgestellt, dass vorgezogene Sondagen im Bereich der von der Planung betroffenen ehemaligen Kelter (KD nach § 2 DSchG) nicht notwendig sind, da die Kelter im Bereich der späteren Feuerwehrgebäude lag. Aufgrund der zweimaligen Überbauung dürften allenfalls geringe Reste der KD im Untergrund erhalten sein. Die Auflagen der Archäologischen Denkmalpflege beschränken sich daher auf die Allgemeinen Hinweise in einem durchzuführenden denkmalschutzrechtlichen Verfahren (vgl. Teil B / Ziffer 3. Archäologische Funde, Kleindenkmäler mit Abbildung der Karte MA 24 und der Karte 5).

4.7. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum, im Eigentum der Kirche und im Eigentum der Stadt bzw. der Stadtbau GmbH. Die Stadt Ettlingen ist zudem Eigentümerin der Straßenverkehrsflächen.

4.8. Planungsalternativen

Die Stadt Ettlingen hat mit Beschluss des Gemeinderates am 16.03.2016 den sogenannten „Wohnbauflächenatlas Ettlingen 2016“ verabschiedet, der insbesondere die weitere Stärkung der Innenentwicklung durch Aktivierung städtischer Grundstückspotenziale in Ettlingen zum Ziel hat.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden in diesem Sinne untergenutzte städtische Grundstücksflächen (ehemaliges Feuerwehrareal) überplant. Die Grundstücke besitzen durch ihre zentrale Lage mit der guten Erreichbarkeit der sozialen (Kindergärten, Schulen, etc.) und technischen Infrastruktur (ÖPNV-Anschluss) sowie der Nahversorgung sehr gute Bedingungen für eine Wohn- und Geschäftsnutzung. Insbesondere die bisher im Norden des Feuerwehrgebäudes angrenzenden Freiflächen sind prädestiniert im Sinne der Innenentwicklung, zentrumsnahe Wohnbauflächen anzubieten.

Aus diesem Grund scheiden Planungsalternativen auf anderen Standorten aus. Für das vorliegende Planungsgebiet gab es im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung und des Wettbewerbsverfahrens unterschiedliche Lösungsansätze. Der Bebauungsplan berücksichtigt die städtebaulichen Aspekte des ausgewählten Entwurfs.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5. Umweltrelevante Belange

5.1. Artenschutz

Artenschutzrechtliches Gutachten des Instituts für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, Abschlussbericht Juni 2018

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes hinsichtlich seiner gewachsenen naturräumlichen Struktur (rückwärtige Freiflächen, Hausgärten etc.) wurde im Herbst 2016 eine Voruntersuchung und im Jahr 2018 ein Artenschutzrechtliches Gutachten durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe erarbeitet.

In der Zusammenfassung kommt der Gutachter in seinem Abschlussbericht zu folgender Einschätzung: *„In einer Voruntersuchung im Herbst 2016 wurde im Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahrens „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße“ das Vorkommen typischer Siedlungsvögel und besonders geschützter Insektenarten (Hornisse und Blauflügelige Ödlandschrecke) festgestellt. Aufgrund der Habitatausstattung wurde das Gebiet im Jahr 2017 und 2018 auf Vorkommen von Eidechsen und Fledermäusen hin untersucht. Im Planungsgebiet konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Hingegen wurde das Vorkommen von drei Fledermausarten festgestellt: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleiner Abendsegler. Die Zwergfledermaus trat regelmäßig auf, die beiden anderen Arten sporadisch. Eine Wochenstuben-Kolonie wurde im Planungsgebiet nicht festgestellt. Ein ehemals genutzter Hangplatz befindet sich am katholischen Gemeindehaus. Vermutlich handelte es sich hierbei um ein Männchen-Quartier der Zwergfledermaus. Eine Nutzung der übrigen Gebäude im Planungsgebiet als Quartiere durch Fledermäuse wurde nicht festgestellt.“*

Der Umsetzung der Planung stehen nach gutachterlicher Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen, sofern die genannten Maßnahmen eingehalten werden:

- Entfernung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden zwischen 1. Dezember und 28. Februar;
- Insektenfreundliche Beleuchtung;
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung.

Empfohlen wird zudem:

- Erhalt von Gehölzen;
- Schaffung von Habitatstrukturen durch Pflanzung heimischer Gehölze sowie Förderung von Gehölzarten, die die Nahrungssituation von Fledermäusen und Vögeln im Gebiet verbessern;
- Schaffung von Habitatstrukturen durch die Anbringung von Nisthilfen und Fledermaus-hangplätzen.

Dabei ist die Umsetzung der Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei Umsetzung der Planung erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Umsetzung der Empfehlungen ist aus Sicht des Artenschutzes sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen sowohl die Maßnahmen als auch die Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. (siehe Teil C Textfestsetzungen, Ziffer 2.11 und 2.12). Die Begründung und Beschreibung der getroffenen Festsetzungen zu Maßnahmen und Empfehlungen zum Artenschutz sind dem Teil A / Begründung Ziffern 6.11 und 6.12 zu entnehmen.

Die Beschreibung der Maßnahmen und Empfehlungen sowie deren Zielsetzung sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten Ziffer 7 zu entnehmen.

Darüber hinaus sollen Bau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter ökologisch begleitet werden. Auch diese Vorgabe wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

5.2. Altlasten

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen kartiert.

Seitens des Landratsamtes, Umweltamt liegen in Bezug auf Altlasten folgende Informationen vor:

„Im Geltungsbereich liegt der Standort „AS ARAL-Tankstelle Pforzheimer Straße 21, ETT254“, der im Rahmen einer Gefahrverdachtserkundung im Jahr 2016 in zwei, nach Bodenschutzrecht unterschiedlich bewertete Teilflächen unterteilt wurde.

Die Teilfläche 1 „Werkstatt“ umfasst das Flurstück-Nr. 00634-000 der Gemarkung Ettlingen. Während des Rückbaus des Sonnensaals im Jahr 2011 wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, wodurch sich ein weiterer Handlungsbedarf ergab. Da die Nachnutzung des Geländes nicht bekannt war, wurde die betroffene Fläche mit Folie abgedeckt, um Versickerungsprozesse im Boden zu verhindern. Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung und Umnutzung der Fläche werden in diesem Zusammenhang weitere Maßnahmen erforderlich, um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse herzustellen. Aus diesem Grund ist bei der weiteren Planung das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz, frühzeitig zu beteiligen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die Teilfläche 2 „Tankstelle“ wurde im Rahmen einer Gefahrverdachtserkundung im Jahr 2016 untersucht und umfasst die Flurstück-Nrn. 00637-007, 00629-000 und 00634-018 der Gemarkung Ettlingen. Die Fläche wurde aufgrund von Benzol- Nachweisen in der Bodenluft mit

„Neubewertung bei Änderung der Exposition“ bewertet. Wird die Fläche ebenso in die geplante Umnutzung einbezogen und z. B. die Oberflächenversiegelung entfernt, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz abzustimmen.“

Die Verdachtsflächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die geforderte Abstimmung mit dem Landratsamt, Umweltamt hat mit nachfolgenden Unterlagen stattgefunden.

Zwischenzeitlich liegt von der dplan gmbh, Karlsruhe, Lörrach vom 01.02.2019 eine Bewertung der Altlastensituation auf dem Altstandort „AS ARAL-Tankstelle Pforzheimer Straße 21, ETT 254“ und weiterer Flächen vor.

Im Ergebnis kommen die Prüfer zu folgender Bewertung: Entnommen aus Ziffer 5. der genannten Bewertung (Seite 5 ff):

„Einschätzung der **Altlastensituation** im derzeitigen Flächenzustand:

Fläche ehemalige Tankstelle (Flst. 629 und 634/18), Teilbereich des AS Ett 254:

Für die Altlastverdachtfläche des Altstandortes „AS Aral-Tankstelle Pforzheimer Str. 21, ETT 254, Flächen-Nr. 3879“ konnte für den Teilbereich der ehemaligen Tankstelle (Flst. 629 und 634/18) der Verdacht erheblicher schädlicher Bodenveränderungen ausgeräumt werden. Wenn man davon ausgeht, dass die derzeitige Planung eine großflächige Versiegelung vorsieht, kann diese Gefährdungseinschätzung auch zukünftig gelten. Nur, wenn eine deutliche Entsiegelung von heute befestigten Flächen erfolgt, ist lt. LRA eine Neubewertung durchzuführen.

In diesem Bereich ist demnach nicht mit erheblichen schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen. Lokal sind entsorgungsrelevante Belastungen nicht auszuschließen.

Übrige Fläche des Altstandortes „AS Aral-Tankstelle Pforzheimer Str. 21, ETT 254, Flächen-Nr. 3879“:

Für Flächen außerhalb der o.g. ehemaligen Tankstelle der in Anlage 1 eingetragenen Altlastverdachtfläche des Altstandortes „AS Aral-Tankstelle Pforzheimer Str. 21, ETT 254, Flächen-Nr. 3879“ kann das Vorhandensein erheblicher schädlicher Bodenveränderungen und erheblicher entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die 1-3 m mächtigen Auffüllungen zeigten in vergangenen Untersuchungen bereits Prüfwertüberschreitungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Grundwasser sowie Belastungen der Zuordnungsklassen zur Entsorgung von Z2 und größer Z 2. Hier wären zusätzliche Bodenuntersuchungen zu empfehlen, z.B. durch Baggerschürfe zur Erhebung der Auffüllmächtigkeiten und Haufwerks-Qualitäten und zur chemischen Untersuchung für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch, Grundwasser und entsorgungsrelevante Belastungen.

Der anstehende Untergrund kann aufgrund der vorliegenden Untersuchungen als unbelastet eingestuft werden.

Einschätzung der **Altlastensituation** bei Durchführung der geplanten Nachnutzung

Für die Bereiche, in denen die derzeitige Planung eine großflächige Überbauung (Versiegelung) der ehemaligen Tankstelle (Flst. 629 und 634/18) vorsieht, gilt verstärkt die o.g. Einstufung, dass der Verdacht erheblicher schädlicher Bodenveränderungen ausgeräumt ist.

Durch die geplanten umfangreichen Tiefbaumaßnahmen zur Herstellung einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass in den übrigen Teilbereichen des Altstandortes „AS Aral-Tankstelle Pforzheimer Str. 21, ETT 254, Flächen-Nr. 3879“ im Zuge der Neubebauung die kompletten Auffüllmaterialien und damit auch evtl. noch vorhandene erhebliche Bodenbelastungen (vgl. Kap. 5.1) beseitigt werden.

Insoweit kann für diese Flächen folgende Gefährdungsabschätzung gelten:

1. Bereich Bebauung und Tiefgarage: Für die relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser bestehen nach Aushub und vollständiger Überbauung der Fläche keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen. Vor diesem Hintergrund kann auf eine Untersuchung, ob erhebliche Bodenveränderungen vorliegen, verzichtet werden.

2. Im öffentlichen Gehwegbereich wird eine wasserdurchlässige Bauweise ausgeführt; aus den in diesem Bereich durchgeführten Untersuchungen ist eine geringe Bodenluftbelastung mit Benzol (1 mg/m³) nachgewiesen, deren Gefährdungspotenzial im Fall der Entsiegelung laut LRA Karlsruhe neu zu bewerten ist (RKS 1+2 in Anlage 1). Insgesamt wird das Quellpotenzial an Benzol aufgrund der Bodenluftmesswerte gering eingeschätzt. Darüber hinaus unterstützen der über 30-jährige Zeitraum seit der Stilllegung und der aus den Bodenproben erkannte Hinweis auf Abbauvorgänge diese Annahme. Wir erwarten demnach kein relevantes Gefahrenpotenzial bei Überbauung mit Knochensteinen und lokalen Baumscheiben im Gehwegbereich.

Einschätzung der Entsorgungsrelevanz bei Durchführung der geplanten Nachnutzung

Die vorliegenden Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gelände mit Auffüllungen wechselnder Mächtigkeit überdeckt ist, die teilweise eine Zuordnung im Bereich Z 2 und größer Z 2 aufweisen. Insoweit ist im Zuge der geplanten Tiefbaumaßnahmen mit Mehrkosten durch entsorgungsrelevante Bodenbelastungen zu rechnen. Durch entsprechende rasterförmige Bodenuntersuchungen im Vorfeld können diese Bereiche abgegrenzt und die Mehrkosten abgeschätzt werden.

Orientierende Bausubstanzuntersuchungen für das alte Feuerwehrhaus haben stattgefunden. Für den Rückbau wird die Prüfung einer ergänzenden Bestandsaufnahme samt Massenermittlung und eventueller Nachuntersuchung von Materialproben empfohlen.“

Das Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Abteilung Umwelttechnik, wurde über die oben beschriebene beabsichtige Vorgehensweise um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 01.03.2019 kommt das LRA zu folgender Einschätzung:

„Auf Grundlage der vorgelegten Stellungnahme und der aufgearbeiteten Historie erfolgte behördlicherseits eine Neubewertung der Teilfläche im Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „DU“ (Detailuntersuchung). Aus unserer Sicht sind die vorliegenden Dokumentationen z.T. lückenhaft und nicht nachvollziehbar (fehlende Lagepläne für Untersuchungspunkte etc.), sodass derzeit keine Entscheidung getroffen werden kann, ob vom betrachteten Standort eine Gefährdung für Schutzgüter ausgeht und damit eine Sanierung grundsätzlich notwendig wird (Handlungsbedarf: SU - Sanierungsuntersuchung) oder die Altlastenproblematik erst im Rahmen der geplanten Baumaßnahme abgehandelt werden kann (Handlungsbedarf: B - Neubewertung bei Nutzungsänderung). Für eine abschließende Gefährdungsabschätzung und auch im Hinblick auf eine bessere Planung der Erdarbeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen kann die Altlastenproblematik dann ggf. im Rahmen der Neubebauung mit entsprechenden Tiefbaumaßnahmen abgehandelt werden.“

In einer weiteren Abstimmung mit der Landratsamt hat man sich darauf geeinigt, dass die Dateiuntersuchung auf die Bauausführungsebene verlagert werden kann. Die Bearbeitung der Altlastenthematik kann somit im Rahmen der Vor- und Bodenarbeiten des Bauvorhabens erfolgen.

Im Zuge des Rückbaus des Feuerwehrgebäudes sind die belastete Bausubstanz und bei Maßnahmen zum Tiefbau (Aushub der Tiefgarage) die Bodenbelastungen fachgerecht zu entsorgen (vgl. Teil B / Ziffer 4.).

5.3. Boden und Baugrund

Der Bereich ist weitgehend baulich genutzt. Im Rahmen von Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5.4. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße“ in Ettlingen wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms (Gastronomiebetrieb) eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen /-immissionen wurden nach den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

In der Lärmuntersuchung waren unter Berücksichtigung der in Ziffer 4.3.3 beschriebenen optionalen Möglichkeit des Lückenschlusses an der Pforzheimer Straße zwei städtebauliche Varianten zu beurteilen. Denn eine geschlossene Bebauung entlang der Pforzheimer Straße würde sowohl in Bezug auf den Verkehrslärm als auch auf den gastronomischen Gewerbelärm zu einer sinnvollen Lärmabschirmung für den rückwärtig gelegenen Wohnbereich führen. Allerdings soll dieser Lückenschluss nicht als zwingende oder bindende Festsetzung aufgenommen werden, denn der Lückenschluss ist aus bautechnischer Sicht erst bei Umbau des Hotels Sonne anzuraten. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll durch die Stadtbau GmbH zuerst die Bebauung auf dem ehem. Feuerwehrareal umgesetzt werden und im Anschluss die Sanierung des „Hotel Sonne“ mit dem Lückenschluss erfolgen. Die Entwicklungsreihenfolge mit den Vorteilen hinsichtlich des Immissionsschutzes für die rückwärtige Wohnbebauung soll über einen festsetzungsergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ettlingen und der Stadtbau GmbH geregelt werden.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden deshalb zwei Varianten sowohl in Bezug auf den Verkehrslärm als auch auf den Gewerbelärm beurteilt.

Verkehrslärm

Da Vorkehrungen zum Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung zu bemessen sind, spielt der Lückenschluss bei der Festlegung von Lärmpegelbereichen zunächst keine Rolle. Denn es muss sichergestellt sein, dass die rückwärtig gelegen Wohnnutzung ausreichend vor Verkehrslärm geschützt ist, auch für den Fall, dass die Gebäude an der Pforzheimer Straße noch nicht realisiert sind. Werden die Gebäude an der Pforzheimer Straße vorher (wie geplant) oder im Zuge der

Wohnbebauung erstellt, können für die Wohnbebauung entsprechende Abschlüsse angenommen werden.

Die Situation wird seitens der Gutachter wie folgt beurteilt (die Ergebnisse wurden der schalltechnischen Untersuchung Ziffer 5. „Beurteilung der Situation“ Seite 16 ff. entnommen).

Einwirkung durch Verkehrslärm auf das Plangebiet – Variante offene/geschlossene Lücke

Überwiegend liegen im Plangebiet relativ ruhige Wohnverhältnisse vor. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die zu den Lärmemitteln hin orientierten Fassaden lassen sich durch die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nicht vermeiden.

Dafür sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Beispiel sind durch entsprechende Grundrissorientierung Aufenthalts- bzw. Schlafnutzungen an zu den Lärmemitteln hin orientierten Fassaden in möglichst geringem Umfang vorzusehen. Weiterhin ist bei der Auswahl der Außenbauteile und Fenster eine entsprechende Schalldämmung zu berücksichtigen.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2016-07. Die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben sich dabei in diesem Fall nach Ziffer 4.5.5.1 der DIN 4109-2016-07, Teil 2 aus dem errechneten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) plus einem Zuschlag von 10 dB(A), bei einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur in einer Höhe von 4,0 m. Es ergeben sich im Bebauungsplangebiet die Lärmpegelbereiche II, III und IV. Auf Anlage 5.1 (offene Lücke) / Anlage 5.2 (geschlossene Lücke) sind die Lärmpegelbereiche bei Schallausbreitung ohne zukünftige Baukörper nach DIN 4109 eingetragen.

Seitens der Gutachter werden folgende Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB empfohlen:

„Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07, Teil 1) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109-2016-07, Teil 1 und nach Tabelle 2 der VDI Richtlinie 2719, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Lüftungseinrichtungen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen Tagespegel <62 dB(A) erreicht werden. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen sind dabei nur bei Um- oder Neubaumaßnahmen maßgeblich.“

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen.

Gewerbelärm

Nachfolgend beschriebene Ergebnisse wurden der schalltechnischen Untersuchung Ziffer 4.2 „Ergebnisse Schallausbreitungsberechnung Gewerbelärm“ Seite 14 ff. entnommen.

Die Beurteilung des Gewerbelärms (Anlagenlärm des Hotels und des Restaurants) zeigt, dass sich im Tageszeitraum an allen Gebäuden im Plangebiet Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete ergeben. Im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete für die Wohngebäude nördlich des Hotel-/Restaurantparkplatzes Nord und Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbane Gebiete für die östliche Gebäudefassade des L-förmigen Baus im südwestlichen L-förmigen Baufenster durch den Ansatz der maßgeblichen lautesten Nachtstunde nach TA Lärm.

Aus diesem Grund wurden zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen (zwei LSW mit 3,0 m Höhe zwischen dem Urbanen Gebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet) berücksichtigt. Im Nachtzeitraum ergeben sich weiterhin, wenn auch geringere, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete für die Wohngebäude nördlich und nordwestlich des Hotels- / Restaurantparkplatzes Nord und Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbane Gebiete für die östliche Gebäudefassade des L-förmigen Baus im südwestlichen L-förmigen Baufenster, auch bedingt durch den nicht abgeschirmten Parkplatz West. Für den geplanten L-förmigen Neubau im südwestlichen L-förmigen Baufenster ergeben sich für alle Stockwerke Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete. Für die geplanten Wohngebäude nördlich und nordwestlich des Hotels-/Restaurantparkplatzes ergeben sich für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss nunmehr Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Für das zweite Obergeschoss ergeben sich allerdings weiterhin Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete.

Aufgrund der, trotz aufwendiger Maßnahmen, vorhandenen Überschreitungen wurde in einer Variante der Lückenschluss untersucht. Hiermit würden alle äußeren Parkplatzflächen, die dem Hotel und dem Restaurant zugewiesen sind, wegfallen. Die Hotel- und Restaurantgäste würden in Zukunft die Möglichkeit haben, Parkplätze in der geplanten Tiefgarage unterhalb des L-förmigen Baus im südwestlichen L-förmigen Baufenster zu nutzen. Dadurch würden die Schallquellen der Parkplatzflächen wegfallen.

Bei dieser Variante ergeben sich im Tages- und auch im Nachtzeitraum deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und für Urbane Gebiete. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden im Tages- und Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete um 6 dB(A) unterschritten.

Von den geplanten Tiefgaragenzufahrten sind nach Aussage der Fachplaner keine besonderen Konflikte nach TA-Lärm zu erwarten. Es handelt sich um übliche Verkehrsmengen, die in Urbanen Gebieten und in Allgemeinen Wohngebieten dazugehören, vertretbar sind und allenfalls die direkt angrenzenden Nutzungen in den neu geplanten Gebäuden selbst betreffen. Gegenüber der Hauptein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Ludwig-Albert-Straße befindet sich die Herz-Jesu-Kirche. Auswirkungen auf bestehende schützenswerte Nachbarschaften sind demnach nicht zu erwarten. Bei Bedarf wäre es möglich, entsprechende Detailbetrachtungen und Nachweise auf die Baugenehmigungsebene zu verlagern.

Städtebaulicher Vertrag mit festsetzungsergänzendem Charakter

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehemaliges Feuerwehrareal)“ zum Immissionsschutz für Wohnnutzung und wohnähnliche Nutzung basiert auf der planerischen Annahme, dass – nach baulicher Umsetzung des planerischen Angebotes (Konzeptes) - sämtliche geplanten Wohnungen im rückwärtigen Blockinnenbereich und die Blockrandbebauung entlang der Pforzheimer Straße auf der der Straßenseite abgewandten Fassadenseite durch die Blockrandbebauung (selbst) vor Verkehrs- und Gewerbelärm geschützt werden. Dieser Zustand wird erst mit dem Fortschreiten der baulichen Entwicklung infolge Ausnutzung des zur Verfügung gestellten Baurechtes, also sukzessive erreicht werden.

Die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zulässigkeit einer Wohnnutzung bringen eine heranrückende Wohnbebauung an baurechtlich genehmigte gewerbliche Nutzung, die Hotel- und Gastronomienutzung des Hotels „Sonne“ mit sich. Der dadurch geschaffene Nutzungskonflikt zwischen dem aus der Hotel- und Gastronomienutzung des Hotels „Sonne“ resultierenden störenden gewerblichen Anlagenlärm und der gewünschten Wohnnutzung kann durch den Bebauungsplan ausgehend von seinem planerischen Konzept nicht vollständig aufgelöst werden. Der gewerbliche Anlagenlärm resultiert aus der Nutzung einer baurechtlich zugelassenen Außenbewirtschaftungsfläche im Süden des Hotel-/Restaurantgebäudes und der Nutzung einer Parkierungsfläche im Norden, im Westen und im Süden des Hotel-/Restaurantgebäudes Hotel „Sonne“.

Der Bebauungsplan verfügt unter Ziff. 2.13.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und ermöglicht bei Planvollzug für nicht mehr oder zukünftig geringer lärmbeeinträchtigte Bereiche geringere Schutzvorkehrungen oder lässt gar den Verzicht auf Schutzvorkehrungen zur Lärminderung zu.

Wesentlich störender gewerblicher Anlagenlärm neben bzw. hinter der geplanten Blockrandbebauung durch die genehmigte Hotel- bzw. Gastronomienutzung des Hotels „Sonne“ wird jedoch durch abschirmende Bauten nicht vollständig ausgeschlossen bzw. kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Deshalb ist bis zum vollständigen Lückenschluss der Gebäudezeile entlang der Pforzheimer Straße und der Aufgabe wesentlich störender Gewerbenutzung v.a. in Form der Parkplatznutzung bzw. Nutzung des Außenbewirtschaftungsbereichs ein adäquater Schallschutz für die Freibereiche zulässiger Wohnungen nicht geregelt und auch nicht sichergestellt, dass gesundes Wohnen bei adäquatem Schallschutz im Innenbereich mit gekippt stehenden Fenstern möglich ist; es muss vielmehr die Blockrandbebauung erst errichtet werden und der beschriebene Anlagenlärm reduziert werden.

Zum anderen sind derartige passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung einer diesbezüglich rechtskonformen und qualitätvollen Wohnnutzung nicht erforderlich, wenn als Folge des planerischen Ansatzes die Blockrandbebauung entstanden ist und die störende gewerbliche Nutzung neben und hinter der Blockrandbebauung aufgegeben ist.

Aufgrund der Lagegunst des Quartiers ist mit der zeitnahen Ausnutzung des durch Bebauungsplan „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehemaliges Feuerwehrareal)“ geschaffenen Baurechts zu rechnen. Im Zeitraum bis zur vollständigen Herstellung der Blockrandbebauung und damit höherwertigerem Schallschutz durch die Abschirmwirkung der Gebäude selbst, kann entstehender Wohnnutzung vorübergehend eine höhere

Immissionsbelastung zugemutet werden, soweit die Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird, was aufgrund der schallgutachterlichen Untersuchungen* auch nicht der Fall ist. Andererseits soll aus Gründen der Schaffung des durch die Bauleitplanung gewünschten Schallschutzniveaus im Plangebiet möglichst kurzfristig der Blockrandbereich entwickelt werden, was die Erteilung entsprechender Baugenehmigungen voraussetzt.

Da dies nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden kann, soll die Verlagerung der Stellplätze des Hotels und des Restaurants in die neu geplante Tiefgarage durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Der städtebauliche Vertrag erhält somit festsetzungsergänzenden Charakter, so dass er mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt wurde. Mit dieser Vorgehensweise werden im Bebauungsplan keine weiteren Vorkehrungen gegenüber Gewerbelärm erforderlich.

Zusammenfassende Betrachtung des Immissionsschutzes

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, vom 16. Mai 2019 in Ziffer 8 zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße“ in Ettlingen wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs- und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltender Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), TA-Lärm und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Infolge der Einwirkungen des Verkehrslärms ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und in geringem Umfang für Mischgebiete (redaktioneller Hinweis: Gebietstyp ist im Bebauungsplan „Urbanen Gebiets (MU)“. Die Änderung der BauNVO mit Einführung des „MU“ ist in der DIN 18005 aber aktuell noch nicht berücksichtigt) an den zu den Verkehrslärmemittanten der Pforzheimer und den südlichen Bereich der Ludwig-Albert-Straße hin orientierten Gebäudefronten. An den dahinterliegenden Gebäudefronten oder Bereichen ergeben sich ruhigere Verhältnisse ohne Überschreitungen der Orientierungswerte. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nicht wirksam einsetzbar. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan planrechtliche Festsetzungen zu treffen, die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu bemessen, um zumutbare Wohnverhältnisse innerhalb aller Gebäude zu gewährleisten (passiver Lärmschutz).

Durch die als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche, wie z. B. der Parkplatzverkehr des Hotels / Restaurants, können im Umfeld im Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entstehen. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von einer Abschirmung der Parkplatzflächen ist nicht ausreichend. Die Ausweisung der dem Hotel und Restaurant zugehörigen Parkplätze in der geplanten Tiefgarage erscheint hier als sinnvolle Maßnahme. Die Schließung der Gebäudelücke zwischen geplanten Neubau im südwestlichen L-förmigen Baufenster und Hotel-/Restaurantgebäude durch die Errichtung eines neuen Gebäudes wirkt zudem als Schallschutzmaßnahme für den Innenbereich des Bebauungsplangebietes. Hierdurch ergeben sich Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von mehr als 6 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum im Umfeld und dadurch keine maßgeblichen Lärmbelastungen, die von der Umgebung ausgehen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem Bauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorschläge keine Bedenken entgegen.“

5.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

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 also nicht ausgelöst.

Durch die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung im Innenbereich (Blockrandschließung und aufgelockerte Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich mit entsprechenden Freiraum- und Gartenanteilen) wird die Planungsfläche im Vergleich zum Ist-Zustand stärker versiegelt. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Klima/Luft ist allerdings gering, sodass die klimatischen Ausgleichsfunktionen durch die Bebauung des Planungsgebiets nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es sollte darauf geachtet werden, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln, bzw. Flächen wasserdurchlässig zu gestalten. Die verbleibenden angrenzenden Grünbereiche (Friedhof), sowie die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind geeignet den Eingriff durch die vorgesehene Bebauung teilweise zu kompensieren.

Die Nutzung einer innerörtlichen, zentral gelegenen Fläche wird auch als Beitrag zur Verkehrsvermeidung gesehen, da durch die Zentrumsnähe eine gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist. Neben einer CO₂-Reduktion durch Verkehrsvermeidung, ist der Gebäudesektor für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung.

Zudem ist bei Neubauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet die Realisierung von Photovoltaikanlagen beabsichtigt und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Die Umsetzung soll in den privaten Kaufverträgen verankert werden. Damit kann ein Teil des Strombedarfs für das innerörtliche Neubaugebiet CO₂-neutral vor Ort erzeugt werden.

Zur Sicherung der Wärmeversorgung soll das Plangebiet an die Nahwärme angeschlossen werden.

6. Planungskonzept, Begründung für die Festsetzung des Erhaltungsbereichs, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

6.1. Ziele und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines attraktiven, innenstadtnahen Geschäfts- und Wohnquartiers zu schaffen und die bestehende Bebauung, insbesondere entlang der Pforzheimer Straße, durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs zu sichern.

Der bauliche Bestand des Quartiers wird über den nicht qualifizierten Bebauungsplan der Stadt Ettlingen, „Lageplan des Baugebiets nördl. der Pforzheimer Str. und östl. der Durlacher Str.“, in Kraft seit 12.02.1938 planungsrechtlich gesichert. Im Wesentlichen stellt dieser Bauflicht fest. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht weiter konkretisiert.

Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Pforzheimer und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrréal)“ erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes „Lageplan des Baugebiets nördl. der Pforzheimer Str. und östl. der Durlacher Str.“ (Rechtskraft 12.02.1938).

Das Plangebiet soll straßenbegleitend entlang der Pforzheimer Straße und im Übergang zur Ludwig-Albert-Straße einer urbanen Mischung aus gewerblichen Einheiten, Büros, Dienstleistungen und Wohnen dienen. Im rückwärtigen, ruhigen Bereich sollen innenstadtnahe Wohnungen angeordnet werden.

Die Überplanung wird unter Berücksichtigung und Wahrung der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung vorgenommen. Die festgelegten Baubereiche sichern zum einen den baulichen Bestand entlang der Pforzheimer Straße und bilden zusätzlich den durch Wettbewerb ermittelten Entwicklungsspielraum für Neubauvorhaben an der Ecke Pforzheimer Straße / Ludwig-Albert-Straße und im rückwärtigen Bereich ab.

Die Bauweise, die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung sind an das Umfeld angepasst und im Plan entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. städtebaulicher Rahmenplan und städtebaulicher Wettbewerb) detailliert geregelt.

Für den Straßenabschnitt der Pforzheimer Straße zwischen geplantem Kreisverkehr an der Bismarckstraße und der Ludwig-Albert-Straße wurde zudem der Straßenquerschnitt nochmals planerisch überprüft. Hier sollen neben einer Fahrradspur weitere öffentliche Parkplätze in Schrägaufstellung (analog zur gegenüberliegenden Straßenseite) mit begleitenden Bäumen vorgesehen werden. Die Flächen vor den Gebäuden der Pforzheimer Straße sollen künftig einem attraktiv gestalteten Platzbereich vorbehalten bleiben.

Alle baugenehmigten Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan gilt für Neubauten und bauliche Veränderungen. Die Festsetzungen verpflichten nicht zu Änderungen am genehmigten Bestand.

6.2. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets (Erhaltungsbereich) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die Gebäude der Grundstücke Flst.-Nr. 634/18 und 635 sowie für Teile von Gebäuden des Grundstücks Flst.-Nr. 636 an der Pforzheimer Straße wird ein Erhaltungsbereich festgesetzt. Ziel ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebiets, die sich durch seine städtebauliche Gestalt definiert, zu erhalten. Der Bereich entlang der Pforzheimer Straße ist durch Gebäude und Nutzungen (Hotel Sonne, Kolping-Haus und die Musikschule) geprägt, die gewachsene Stadtstrukturen und örtliche Besonderheiten zeigen. Es handelt sich um Gebäude mit städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, die wichtig sind für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt. Durch deren Erhaltung und Pflege werden die heutigen und künftigen Generationen über Ursprünge und Entwicklung ihrer Stadt informiert. Der Bereich behält mit der vorliegenden Planung seine stadtbildrelevante Baustruktur. Die genannten Gebäude prägen gemeinsam das Ortsbild und die Stadtgestalt. Sie sind somit von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung. Auch wenn die Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, besteht ein großes Interesse an der Erhaltung der Gebäude. Es ist gerechtfertigt und zielführend, diesen Teil des Plangebiets als Erhaltungsbereich festzusetzen. Die prägende gewachsene Stadtstruktur und die örtlichen Besonderheiten können so erhalten und langfristig gesichert werden.

Damit unterliegen der Abbruch, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB. Danach darf die Genehmigung des Abbruchs nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Laut Festsetzung sind auch im Erhaltungsbereich (MU) maximal dreigeschossige Gebäude zulässig. Eine Erneuerung der baulichen Anlagen mit Aufstockung kann gemäß den Vorgaben für den Erhaltungsbereich nur dann in Betracht kommen, wenn nachweislich die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Neubebauung nicht beeinträchtigt wird. Es ist also sicherzustellen, dass das äußere Erscheinungsbild unter Berücksichtigung des historischen Bezugs erhalten bleibt, um die Prägung des Stadtbildes zu sichern.

Exkurs Gasthaus Sonne: Das Gasthaus Sonne findet bereits sehr früh Erwähnung. Der spätere König Wilhelm I. von Württemberg ließ gegenüber dem Pforzheimer Tor und neben der Kelter im 18. Jhd. ein Wohnhaus bauen. Etwa um das Jahr 1790 brennt das Gebäude nieder. Der Westflügel wird von Karl Thiebauth aufgebaut und eine Gastwirtschaft eingerichtet (1840). Dieses traditionsreiche Haus war das Elternhaus von Philipp Thiebauth, der die Gemeinde erst als badischer Revolutionär (1848/49) und dann als Bürgermeister in Atem hielt. Die „Sonne“ war Treffpunkt liberaler Kreise. In den zwanziger Jahren baut der damalige Besitzer der „Sonne“ einen neuen großen Saal außerhalb des Gebäudes, der 2004 aus Gründen der Standsicherheit abgerissen werden musste.

6.3. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird im südlichen Plangebiet entlang der Pforzheimer Straße und an der Ecke Pforzheimer Straße / Ludwig-Albert-Straße **Urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt. Diese neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene Gebietsart entspricht sowohl dem vorhandenen Nutzungsbestand der vorhandenen Gebäude (Hotel Sonne mit Gastronomie, Musikschule, Wohnen) als auch der gewünschten Nutzungsmischung für die neu geplanten Bauvorhaben (Büro, Café, Dienstleistungen, Wohnen). Denn laut Baunutzungsverordnung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Einzelhandelsbetriebe sind danach lediglich unterhalb der Großflächigkeit zulässig.

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Urbanen Gebiet ist wie folgt geregelt: Entsprechend der BauNVO sollen alle dort im allgemeinen Zulässigkeitskatalog aufgeführten Nutzungen zulässig sein. Diese sind

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

Damit besteht die erforderliche und ausreichende Flexibilität für die Nutzung der bestehenden und geplanten Gebäude entlang der Pforzheimer Straße. Insbesondere die gewünschte Mischung mit der Wohnnutzung kann bei Festsetzung des Urbanen Gebiets gelingen.

Die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sollen aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Diese Nutzungen könnten die städtebauliche Qualität des an die Altstadt angrenzenden Gebiets auf nicht gewünschte Weise nachteilig verändern.

Zur Belebung der Erdgeschosszonen und zum Schutz der Wohnnutzung wird durch entsprechende Festsetzung gesichert, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung an der Straßenseite nicht zulässig ist. Vorhandene, genehmigte Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Zur Sicherstellung der gewünschten Nutzungsmischung sind im Urbanen Gebiet mindestens 25% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Für das restliche Planungsgebiet im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten nördlich des Plangebiets ist es städtebauliches Ziel eine Wohnnutzung zu etablieren. Es wird deshalb im Übergang zwischen dem Urbanen Gebiet und der bestehenden Wohnnutzung im Norden ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Für diesen Teilbereich ist der Flächennutzungsplan, der hier gemischte Baufläche darstellt, entsprechend zu berichtigen.

Die Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet ist wie folgt geregelt: Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit kann sich

auch im Allgemeinen Wohngebiet eine der Standortgunst entsprechenden Mischung und Belegung des Quartiers entwickeln.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Die anderen in der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen können aufgrund deren Nutzungszeiträume, der notwendigen Flächen und des zu erwartenden erhöhten Verkehrs- und Personenaufkommens und insbesondere auch wegen der autofreien Konzeption des Allgemeinen Wohngebiets in diesem rückwärtigen Bereich nicht in Betracht kommen und werden ausgeschlossen.

Mit diesen Regelungen kann der städtebaulich gewünschte ruhige Wohncharakter in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebiets sichergestellt werden.

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit im Einzelfall auf Größe und Auswirkungen im Plangebiet geprüft wird und die Verträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen werden kann.

Eine mögliche Belegung des Allgemeinen Wohngebiets mit den zulässigen Nutzungen soll sich allerdings lediglich auf die Erdgeschosszone beschränken. Aus diesem Grund wird im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich festgesetzt, dass ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind.

6.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse (II, III) bzw. die zwingende Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH, GH) mit Bezugshöhe.

Ziel ist die Umsetzung des durch den Gemeinderat als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren beschlossenen städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses. Darin ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung eingehalten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Urbanen Gebiet (MU) 0,8 und im Wohngebiet (WA) 0,4. Das entspricht den Obergrenzen der BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet und das Urbane Gebiet. Im Urbanen Gebiet kann damit die gewünschte Dichte der straßenbegleitenden Bebauung erreicht werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet im rückwärtigen Bereich im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten können damit die Anforderungen an ein aufgelockertes, innerstädtisches Wohnquartier hinsichtlich Dichte erfüllt werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 im WA und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im MU überschritten werden. Das entspricht den Regelungen der BauNVO.

Für die Errichtung von Tiefgaragen, darf die GRZ bis zu 1,0 überschritten werden, sofern eine Erdüberdeckung von mind. 50 cm auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen vorhanden ist, die die natürliche Bodenfunktionen gewährleistet. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist notwendig, da der gesamte ruhende Verkehr, insbesondere im Bereich der Neubauplanung unterirdisch unterzubringen ist. Damit können die oberirdischen Freiflächen dem verkehrsunabhängigen Aufenthalt vorbehalten bleiben. Dies ist erklärtes städtebauliches Ziel. Aufgrund der hohen Ausnutzungsmöglichkeiten insbesondere für das Urbane Gebiet und der damit einhergehenden hohen Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist es – um eine zweckentsprechende Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten - erforderlich, diese Überschreitung der GRZ zu ermöglichen. In der Planzeichnung wurden die Tiefgaragenflächen bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen geführt. Die vollständige unterirdische Versiegelungsmöglichkeit wird durch den festgesetzten Bodenaufbau mit Vegetationsschicht und Pflanzfestsetzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) über der Tiefgarage zumindest teilweise ausgeglichen.

Um Überregulierungen zu vermeiden wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Das Maß der Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (TH, FH, GH) ausreichend definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) und für Zwischenbaukörper oder Anbauten mit Flachdach/Pultdach über die Gebäudehöhe (GH) definiert und orientiert sich an der vorhandenen und umgebenden Bebauung.

Die Gebäude entlang der Pforzheimer Straße sind im Urbanen Gebiet (MU) mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen und Satteldach festgesetzt und sollen so eine stadtraumbildende Kante ausbilden.

Die maximal festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen im Urbanen Gebiet ist städtebauliches Ziel und aus gestalterischer Sicht gewünscht. Sie entspricht dem Wettbewerbsergebnis. Die Festsetzung geht konform mit dem im MU zulässigen Nutzungskatalog.

Im dahinter liegenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. Zum einen darf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, unter Berücksichtigung der benachbarten an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, bewusst nicht mehr als zwei betragen. Somit wird ein verträglicher Übergang gewährleistet. Andererseits ist es planungsrechtlich sicherzustellen, dass - aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - nicht weniger als zwei Vollgeschosse gebaut werden.

Als Dachform soll für alle Gebietsarten das Satteldach festgesetzt werden. Somit werden im Bebauungsplan jeweils die Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Für Zwischenbaukörper oder Anbauten mit Flachdach/Pultdach wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als das Maß von der Bezugshöhe, die als Höhe über Normal Null (NN) unter Berücksichtigung einer mittleren Höhe in jedem Baufeld festgesetzt ist, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

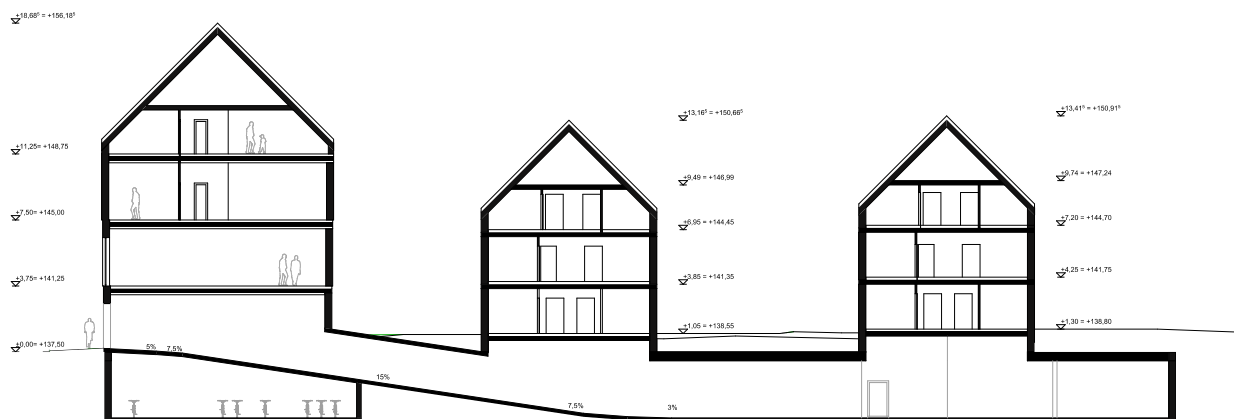
Es gilt eine einheitliche Traufhöhe von maximal 7,20 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Im Urbanen Gebiet mit drei zulässigen Vollgeschossen (MU) gilt eine Traufhöhe von 11,60 m für Neubauvorhaben bzw. von 12,20 m im schon bebauten Gebiet.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Maß von der Bezugshöhe über NN, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First). Die zulässigen Firsthöhen sind in den einzelnen Gebieten in der Planzeichnung festgesetzt. Im Urbanen Gebiet (MU) gilt eine Firsthöhe (FH) von 17,20 m (entspricht der Höhe Hotel Sonne) bzw. von 18,20 m für den

Bereich von Neubauvorhaben. Die neue Planung an der Ecke Pforzheimer Straße und Ludwig-Albert-Straße ist ca. 85 cm höher als das Hotel Sonne. Diese Überschreitung kann als städtebaulich angemessen betrachtet werden. Denn die Gebäudebreite des neuen Gebäudes ist größer als die Breite des Hotels. Das führt bei gleicher Dachneigung zu einer größeren, aber akzeptablen Höhe des Gebäudes. Die Traufhöhe des neuen Gebäudes liegt im Gegenzug ca. 70 cm unterhalb der Traufhöhe des Hotels Sonne (TH Neubau 11,44 m / TH Sonne 12,14 m). Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt eine einheitliche Firsthöhe (FH) von 12,20 m.

Für ein- oder zweigeschossige Anbauten oder Zwischenbaukörper wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt, da hier nur Flachdächer/Pulldächer zulässig sind. Bei eingeschossigen Anbauten beträgt die zulässige Gebäudehöhe 4,5 m, bei dem zweigeschossigen Zwischenbaukörper ist eine Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig.

Die Tiefgarage ist vollständig soweit unterhalb des geplanten Geländes unterzubringen, dass ein niveaugleicher Zugang zu den halböffentlichen Gemeinschaftsflächen im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden kann. Die Bezugshöhe für das Urbane Gebiet ist auf das Niveau der Ludwig-Albert-Straße im Zufahrtsbereich zur geplanten Tiefgarage festgesetzt.



Aus topographischer Sicht fällt das Gelände zur Ecke Ludwig-Albert-Straße / Pforzheimer Straße hin etwas ab, so dass im Bereich dieser Ecke ein Sockel mit einer Höhe von ca. 1,0 m in Erscheinung tritt.

6.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Im Urbanen Gebiet (MU) wird zur Sicherung der Blockrandbebauung die abweichende Bauweise (Grenzbebauung innerhalb des Baufensters) festgesetzt. Damit wird die vorhandene Grenzbebauung entlang der Pforzheimer Straße gesichert und für die neuen Bauvorhaben eine Grenzbebauung ermöglicht. Es ist dabei zukünftig auch städtebauliches Ziel, die derzeit bestehende Lücke zwischen Bestand (Hotel Sonne) und Neubau (ehemaliges Feuerwehrgrundstück) durch einen zurückgesetzten zweigeschossigen Zwischenbaukörper zu

schließen. Die Zäsur berücksichtigt die Sicht aus der gegenüberliegenden Sterngasse, dem Standort des ehemaligen „Pforzheimer Tors“.

Im Bereich des Kolping-Hauses wird der vorhandene eingeschossige Baubestand im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes mit einer Baugrenze umgeben und so planungsrechtlich gesichert. Die Kirche beabsichtigt diesen Gebäudeteil weiterhin in ihr Nutzungskonzept mit einzubeziehen. Aus städtebaulicher Sicht wird dies für vertretbar gehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise (Gebäude bis 50 m), ohne weitere Einschränkung. Grenzabstände sind gemäß der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

Die festgesetzten Bauweisen entsprechen dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter innerhalb des Planungsgebiets und ermöglichen die gewünschte Mischung der Gebäudeformen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse wird auch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen aufgenommen. Die festgesetzten Firstrichtungen entsprechen dem Wettbewerbsergebnis. Auch für den Bestand werden die vorhandenen Firstrichtungen gesichert.

Abweichungen von Baugrenzen und Baulinien

Um zeitgemäße, architektonisch ansprechende 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.

6.6. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Um ausreichend Flexibilität bei der Anordnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze zu haben, ist die Unterbauung aller Grundstücke vollständig mit Tiefgaragen zulässig und möglich. Dort sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze (1,0 Stellplätze pro Wohneinheit) unterzubringen. Denn gerade in dem neuen Wohnquartier ist ebenerdig eine autofreie Aufenthaltsfläche Ziel der Planung.

Lediglich im rückwärtigen Bereich der Musikschule im Urbanen Gebiet sind zudem Flächen für Stellplätze in die Planzeichnung aufgenommen. Hier handelt es sich zum Teil um bereits bestehende Stellplätze, die für die Nutzung baurechtlich benötigt und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

6.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, sind, mit Ausnahme von Kinderspielflächen bzw. -geräten und offenen Fahrradabstellflächen, nur in Gebäuden oder unterirdisch in Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Zur Sicherung von großzügigen Freiräumen sollen Nebenanlagen in der Hauptsache nur in Gebäuden oder unterirdisch zulässig sein. Denn die Grün- und Freiflächen sollen nicht durch Nebenanlagen wie z.B. private Garten- und Gerätehütten, Überdachungen für Fahrräder, Müllbehälterstandorte usw. in ihrer Gesamtgestaltung beeinträchtigt werden. Nur die nach der LBO notwendigen Anlagen wie z.B. Kinderspielflächen oder offene Fahrradabstellflächen, bleiben von der Regelung ausgenommen.

6.8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der Ludwig-Albert-Straße und am westlichen Ende der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt zu den Stellplätzen der Musikschule) werden Bereiche definiert, die den Anschluss der Tiefgaragen an die öffentlichen Straßen vorgeben. Die Konzentration der Zu- und Abfahrtsbereiche auf die genannten Bereiche wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen für notwendig gehalten.

6.9. Soziale Wohnraumförderung

Um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, wird festgesetzt, dass ein gewisser Anteil der Wohnungen als förderfähig herzustellen ist.

Im Urbanen Gebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind aus diesem Grund bei Neubauvorhaben je Baugrundstück und ab drei Wohneinheiten 25 % der Wohneinheiten, mindestens jedoch 25% der Bruttogrundgeschossfläche für Wohnnutzungen so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß Mietwohnungsbauförderung gefördert werden können.

6.10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

Von der Adolf-Kolping-Straße aus gibt es derzeit bereits eine rückwärtige Zufahrt zu den Stellplätzen der Musikschule. Dieses städtische Grundstück wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient der Andienung der dort festgesetzten Stellplätze und von möglichen Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie der Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke.

6.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Freiflächen des neuen Wohnquartier sollen als autofreie Aufenthaltsfläche mit Platzbereich sowohl den dortigen Anwohnern dienen als auch die allgemeine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sicherstellen. Die private Fläche wird deshalb mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Radverkehr belastet. Innerhalb der Fläche sind Gestaltungselemente wie Bänke, Begründung und Spielgeräte zulässig. Eine durchgängige Breite von mind. 3,5 m für den Fuß- und Radverkehr ist sicherzustellen. Über diese Geh- und Fahrrechte kann auch eine Durchbindung zur Augustin-Kast-Straße gewährleistet werden. Flächen mit Leitungsrechten sind zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

6.12. Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung einer ansprechenden Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht werden. Auf das zum Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Gutachten durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe wird dabei verwiesen. Insbesondere die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen basieren auf die darin enthaltenen Empfehlungen (vgl. Teil A / Ziffer 5.1 Artenschutz):

6.12.1. Begrünungs- und Freiflächenplan

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung von heute noch teilweise unbebauten Grundstücken / Grundstücksteilen. Diese waren bisher insbesondere durch gewachsene Grün- und Freiraumstrukturen (Hausgärten, Freifläche für Kindergarten etc.) geprägt. Die durch die Planung wegfallenden Bestandsstrukturen weisen eine gewisse Wertigkeit für verschiedene Artengruppen (insbesondere Vögel und Fledermäuse) sowie für das Kleinklima im Plangebiet auf, weswegen verschiedene grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen als kompensatorische Maßnahmen im Bebauungsplan gesichert werden.

Mit dem Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren ist ein Begrünungs- und Freiflächenplan einzureichen, der die Einhaltung dieser grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen nachweist.

6.12.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume

Entlang der Pforzheimer Straße sind die Bäume entsprechend der Erhaltungs- und Pflanzgebote des Textteils und des Einschriebs in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu erhalten, im Schadensfall zu ersetzen und neu zu pflanzen. Stadtgestalterisches Ziel ist die Sicherung einer alleeartigen Bepflanzung entlang der Pforzheimer Straße. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich. Gleichzeitig dient die Erhaltung der Gehölzstrukturen und das Pflanzgebot für Bäume auch dem Artenschutz, denn es kann damit die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel verbessert werden. Zudem kann auch das Nahrungsangebot für Fledermäuse verbessert werden, sofern es sich um Arten handelt, die den Raupen von Nachschmetterlingen als Nahrung dienen. Die Artenliste wird deshalb um entsprechende Baum- und Straucharten ergänzt. Die Pflanzung von heimischen Gehölzen trägt auch zu einer verbesserten Nahrungssituation für Vögel bei. Einerseits, da sich an heimischen Gehölzen Insekten samt ihrer Entwicklungsstadien einfinden, andererseits dienen Beeren oder Obst mehreren Vogelarten als Nahrung.

Ersatz- und Neupflanzungen müssen der Artenliste und der Pflanzqualität gemäß der grünordnerischen Festsetzungen entsprechen. Die darin festgelegte Art und Qualität entsprechend zum einen den Standards der Stadt Ettlingen und resultieren zum anderen aus den artenschutzrechtlichen Gutachten des Instituts für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.

Anpflanzung von Bäumen:

Bäume sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich.

Für Baumstandorte im Allgemeinen Wohngebiet ist durch entsprechende Maßnahmen der Erdanschluss oder ein Oberbodenaufbau auf Tiefgaragen von mindestens 1,1 m Höhe und mindestens 5 m² Fläche sicherzustellen.

Die festgesetzten Baumpflanzgebote und Flächenbegrünungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu realisieren und dann der Vollzug des Begrünungs- und Freiflächenplanes der Genehmigungsbehörde zu melden

Erhaltung von Bäumen:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Durchführung der Baumaßnahme zu schützen. In der Zeit von Baumaßnahmen sind sie vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglicher Beschädigung und Belastung im Wurzel- und Stammbereich und im Kronenraum entsprechend der gültigen DIN-Normen zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Sollten die zu erhaltenden Bäume überplant und ausgestockt werden oder in Folge von Baumaßnahmen oder altersbedingt eingehen, dann sind als Ersatzmaßnahmen je nach Größe des wegfallenden Baumes drei bis fünf Hochstämme aus den genannten Arten und Qualitäten innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes zu pflanzen. Die genauen erforderlichen Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Bäume sowie erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Stadtbauamt – Garten- und Friedhofsabteilung – abzustimmen.

Der altersbedingte Wegfall eines Baumes ist in Art, Größe und Qualität durch einen Baum gemäß Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität und spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Erhaltungsgebot für Gehölze

Aus Gründen des Artenschutzes sollen im Gebiet vorhandene Gehölzstrukturen erhalten werden. Dies dient dem Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, der Verbesserung der Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse und der Verbesserung des Mikroklimas.

Vorhandene Gebüschstrukturen sind zu erhalten. Der Verlust der Gebüsche ist durch Neupflanzungen heimischer Arten gemäß Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität und spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Artenliste und Pflanzqualität

Für die Pflanzung werden Vorgaben zu den Baum- und Gehölzarten festgesetzt. Diese sind auf das Plangebiet abgestimmt und sichern die grünordnerischen Standards der Stadt Ettlingen. Siehe Teil C Ziffer 2.11.2.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder der Erschließung dienenden Flächen und die Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen. Das Pflanzgut soll blütenreich und standortgerecht sein. Zudem trägt die Festsetzung zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens bei und wirkt sich insgesamt positiv auf das Kleinklima im Gebiet aus.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Bäume gemäß Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten oder der Erschließung oder den bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielflächen dienenden Flächen sowie die Tiefgarage sind dauerhaft als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 zu verwenden (vgl. Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität). Das Pflanzgut soll blütenreich und standortgerecht sein.

Begrünung der Flachdächer, der Tiefgaragen und der Untergeschossdecken

Flachdächer und die Überdeckungen von Tiefgaragen / Untergeschossdecken sind flächenhaft zu begrünen. Zur Sicherung der grünordnerischen Qualitätsstandards gelten folgende erhöhte Maßgaben:

Als kompensatorische Maßnahme muss der Systemaufbau bzw. Mutterbodenauftrag bei Flachdächern, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, mindestens 12 cm betragen. Der Systemaufbau bzw. Mutterbodenauftrag bei Tiefgaragen / Untergeschossdecken mindestens 50 cm.

Flachdächer (Neigung bis einschließlich 10°), soweit diese nicht als Terrassen genutzt sind und die Überdeckungen von Tiefgaragen und Untergeschossen sind flächenhaft zu begrünen.

Die extensive Begrünung der Flachdächer muss aus einer Samenmischung Kraut – Sedum aus mindestens fünf verschiedenen Pflanzenarten bestehen. Zur entsprechenden Wasserhaltung sind Drain- und Wasserspeicherelemente einzubauen. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 zu verwenden (vgl. Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität). Das Pflanzgut soll blütenreich und standortgerecht sein.

Der Substrataufbau im Bereich der Dachbegrünungen muss mindestens 12 cm und bei Dächern von Tiefgaragen und der Untergeschossdecke mindestens 50 cm betragen.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation oder ggf. in Versickerungsanlagen.

Stellplatzbegrünung

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie private Stellplätze sind durch Rasenfugenpflaster zu befestigen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

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

Es wird auf das zum Bebauungsplan erstellte artenschutzfachliche Gutachten des Instituts für Botanik und Landschaftskunde Karlsruhe verwiesen. Die festgesetzten Maßnahmen Entfernen von Gehölzen und Gebäudeabriss, Insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelfreundliche Fassadengestaltung und das Anbringen von Ersatznisthilfen basieren auf den darin beschriebenen Maßnahmen, die der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen. (vgl. Teil A / Ziffer 5.1 Artenschutz) dienen:

Entfernen von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Winter

Sowohl die Gehölze als auch die Hohlräume und Nischen des Feuerwehrhauses werden von mehreren Vogelarten als Brutstätten genutzt. Die Habitatstrukturen am Gebäude eignen sich

zudem als gelegentliche Hangplätze von Fledermäusen. Die Entfernung von Gehölzen und Gebäude muss daher im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum von 1. Dezember bis 28. Februar erfolgen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Entfernung von Gehölzen und Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (gem. § 39 BNatSchG 1. März bis 30. September) durchgeführt werden dürfen. Bei Maßnahmen innerhalb des Zeitraums ist der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände erfüllt werden.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Nachaktive Insekten bilden die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen. Daher muss im Planungsgebiet eine insektenfreundliche Beleuchtung sichergestellt werden. Aus diesem Grund 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

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 beispielsweise die Verwendung von halbttransparenten Materialien oder flächige Markierungen. Aus Gründen des Artenschutzes dürfen deshalb nur hochwirksame Vogelschutzverglasungen verwendet werden, die dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ entsprechen.

Anbringen von Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter und Gebäudebrüter

Durch den geplanten Abriss des Feuerwehrhauses gehen im Planungsgebiet Brutstätten von Vögeln verloren. Zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse nach Umsetzung des Vorhabens sollten an den neuen Gebäuden Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Gebäudebrüter (Star, Haussperling, Hausrotschwanz) vorgesehen werden. Diese sollten an den geplanten Gebäuden dauerhaft angebracht und ihre Unterhaltung dauerhaft sichergestellt werden. Anstelle von Nistkästen können Fassaden-Einbaukästen oder Niststeine in die Hausfassaden integriert werden. Für Fledermäuse können so genannte „Fledermaussteine“ (spezielle Fledermauskästen aus Beton) in das Mauerwerk integriert werden oder Fledermausbretter oder -kästen an den Hauswänden angebracht werden.

Pro Gebäude sollten mehrere Quartiere für Vögel und Fledermäuse neu geschaffen werden. Die Quartiere sollten im Osten, Südosten oder Südwesten von Gebäuden in wettergeschützter Lage in mindestens 4 m Höhe angebracht werden. Der Anflugbereich sollte frei sein und nicht im Bereich von Fenstern oder Balkonen liegen (Vermeidung der Störung von Mensch und Tier).

Das Anbringen von Ersatznisthilfen dient somit der Sicherung von Brutstätten für Höhlenbrüter und Gebäudebrüter im Plangebiet und kompensiert wegfallende Bestandsstrukturen (insbesondere Gebäudebrüter).

Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung, dass auch während der Bauphasen alle artenschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend berücksichtigt werden können, sind Bau-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten durch

einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Im Vorlauf zu solchen Arbeiten ist eine fachliche Begutachtung durchzuführen.

Oberboden

Auf den unbebauten und unbefestigten Flächen bebauter Grundstücke ist Oberboden zu gewährleisten, der die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze einhält. Mit dieser Vorgabe wird gewährleistet, dass nur unbelasteter Boden zum Einbau verwendet wird.

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen sind befestigte Freiflächen, sofern technisch, rechtlich oder im Hinblick auf die Barrierefreiheit nichts Anderes geboten ist, mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die versiegelte Fläche ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6.14. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.14.1. Bauliche und sonstigen technische Vorkehrungen vor Verkehrslärm

In die Textfestsetzungen unter Ziff. 2.13 ist aufgenommen, dass für die mit Lärm beaufschlagten Fassaden ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit der Bauantragstellung nachzuweisen ist (siehe auch Begründung Ziff. 5.2). Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind zudem in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.15. Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet gelten je nach Lage und Außenwirkung unterschiedliche Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Die in der Altstadtsatzung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden für den festgesetzten Erhaltungsbereich übernommen. Für die daran angrenzenden Bereiche entlang der Pforzheimer Straße sollen diese strengen Vorgaben der Altstadtsatzung insbesondere für Neubauvorhaben geringfügig modifiziert werden, um eine zwar an die Altstadt angepasste, aber dennoch moderne Architektursprache realisieren zu können. Für das restliche Plangebiet, insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet, werden die in Ettlingen üblicherweise geltenden örtlichen Bauvorschriften weitgehend übernommen. Die Zuordnung der Bereiche ist den örtlichen Bauvorschriften und der Planzeichnung zu entnehmen.

Erhaltungsbereich

Im Erhaltungsbereich (E) gilt für die zur Pforzheimer Straße wirksamen Bauteile die 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.

Dieser Bereich ist derzeit schon im Geltungsbereich der Altstadtsatzung enthalten, so dass sich für diese Grundstücke für zur Pforzheimer Straße wirksamen Bauteile keine andere Rechtslage ergibt.

Für die von der Pforzheimer Straße abgewandten Seite können – aufgrund deren gestalterische Wirkung in den rückwärtigen Innenbereich - die Vorschriften zugrunde gelegt werden, die auch in den anderen rückwärtigen Bereichen gelten.

Bereich entlang der Pforzheimer Straße und Teile der Ludwig-Albert-Straße (modifizierte Altstadtsatzung für Neubauvorhaben)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche gilt für die zur Pforzheimer Straße und der Ludwig-Albert-Straße wirksamen Bauteile die 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 mit folgenden davon abweichenden Vorschriften.

Die im nachfolgenden aufgeführten Abweichungen sind aus technischen (z.B. Sicherung von Rettungswegen aus Dachgauben) und wirtschaftlichen Gründen – insbesondere für Neubauvorhaben - erforderlich und werden aus gestalterischer Sicht für vertretbar gehalten. Die damit erreichte Gebäudegestaltung fügt sich dennoch in das Ensemble des angrenzenden Erhaltungsbereichs und der gegenüberliegenden stadtbildprägenden Gebäude ein.

Die nicht modifizierten Teile der Altstadtsatzung gelten für diesen Bereich unverändert weiter.

In den nachfolgenden Ausführungen sind jeweils die nun geltenden örtlichen Bauvorschriften aufgeführt. In kursiver Schrift ist der Verweis auf die zugehörigen Paragraphen der Altstadtsatzung enthalten, sowie eine kurze Begründung, die erläutert, warum eine Änderung erforderlich und sinnvoll ist.

Die Sockelhöhe für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss darf höchstens 1,0 m betragen (§ 9 Abs. 2 b Altstadtsatzung: *höchstens 0,30 m*). Die Sockelhöhe beträgt beim neuen Gebäude zwischen 23 cm und 89 cm. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten ist hier, aufgrund der Topographie und der Straßenabwicklung, keine andere Lösung möglich.

Die Geschosshöhe darf im EG 4,5 m und in allen anderen Geschossen max. 4,0 m betragen (§ 9 Abs. 3, Nr. 1 Altstadtsatzung: *höchstens im EG 3,99 m, im 1. OG 3,40 m, ab 2. OG 2,75 m*). Die größere Geschosshöhe wird im EG für die Nutzung des Cafés mit dem ebenerdigen Ausgang zum Platz und in den übrigen Geschossen für moderne Büroräume benötigt, auch um alle notwendigen Installationen unterzubringen.

Die Gliederung der Baukörper ist so vorzunehmen, dass bei traufständigen Gebäuden eine gleichmäßige Fassade von nicht mehr als 32 m Länge gebildet wird. (§ 9 Abs. 6, Nr. 1 Altstadtsatzung: *.....von nicht mehr als 15 m Länge*). Diese geplante Länge soll möglich sein, damit das Gebäude im Straßenraum einen ausgewogenen Maßstab behält. Räumliche Zäsuren wurden während des Planungsprozesses aufgenommen. Dies gilt vor allem im Vergleich zu den Gebäuden auf der anderen Seite der Pforzheimer Straße.

Fassadenöffnungen: Die Fläche der einzelnen Öffnungen darf in den Obergeschossen jeweils nicht größer als 3,5 m² sein. (§ 12 Abs. 7 Altstadtsatzung: *..... nicht größer als 2,5 m² sein.*) Mind. 10 % der Fassadenflächen der einzelnen Gebäude sind zu begrünen. Die geplanten Fensteröffnungen entsprechen dem gewünschten Maß der Proportionen bezogen auf den größeren Baukörper und bilden die heutigen Anforderungen an moderne Arbeitsplätze ab. Die Fassadenbegrünung soll das Mikroklima fördern.

Schaufenster dürfen maximal als Einzelöffnung 4,0 m breit sein. Das Mindestmaß für eine dazwischen stehende vertikale Gliederung beträgt 1,0 m Breite. (§ 17 Abs. 2 Altstadtsatzung: *Sie dürfen maximal als Einzelöffnung 2,5 m breit sein, das Mindestmaß für die dazwischen stehenden Pfeiler beträgt 0,8 m*). Auch hier wurden die Proportionen auf das Gebäude abgestimmt und im Planungsprozess optimiert.

Unterteilung von Fenstern: Fenster sind mit Klarglas zu versehen und mit mindestens einer Teilung vertikal zu gliedern. Die Breite zwischen der vertikalen Gliederung darf max. 1,0 m betragen. (§ 19 Abs. 4 Altstadtsatzung: *Fenster sind mit Klarglas zu versehen und müssen folgendermaßen unterteilt werden 1. Fenster bis 0,60 m Höhe ohne Sprossenteilung, 2. Von 0,60 m bis 1,10 m Höhe als Sprossenfenster, 3. Über 1,10 m Höhe mit Sprossen und Kämpfer, 4. Von der Sprossenteilung kann abgesehen werden, wenn die übrige Gestaltung des Gebäudes dies erfordert*). Die Vorschrift soll eine zeitgemäße Fensterteilung im Kontext der Neubauarchitektur ermöglichen.

Fassadenmaterialien: Die an der Fassade verwendeten Baustoffe sind, wenn nicht Sandstein verwendet wird, je nach den örtlichen Gegebenheiten zu verputzen, zu schlämmen oder zu streichen. Alternativ ist auch eingefärbter Sichtbeton als unbehandeltes Material zulässig. (§ 22 Abs. 1 Altstadtsatzung: *Die an der Fassade verwendeten Baustoffe sind, wenn nicht Sandstein verwendet wird, je nach den örtlichen Gegebenheiten zu verputze, zu schlämmen oder zu streichen*). Die Größen und Kubaturen der geplanten Neubauvorhaben erfordern für deren Fassaden den Einsatz moderner Materialien. Aus diesem Grund wird es aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht für vertretbar gehalten, eingefärbten Sichtbeton als unbehandeltes Material zuzulassen. In der Wirkung ähnelt dies einer gestrichenen Fassade. Für die Farbgebung gilt § 21 der Altstadtsatzung, so dass die Farbabstimmung auf das Farbensemble der Umgebung gewährleistet bleibt.

Ein Tauf und Ortgangüberstand ist nicht zwingend. Der Übergang zwischen aufgehender Wand und geneigten Dachflächen (Traufe und Ortgang) ist mit einem Überstand oder Rücksprung baulich zu gliedern. Ein Überstand darf dabei 60 cm (Traufüberstand) bzw. 30 cm (Ortgangüberstand) nicht überschreiten. Ein Rücksprung darf eine Tiefe von 20 cm nicht über- und 10 cm nicht unterschreiten. (§ 22 Abs. 5 Altstadtsatzung: *Der Traufüberstand darf jedoch nicht kleiner als 0,30 m und nicht größer als 0,60 m sein. Der Ortgangüberstand muss zwischen 0,20 und 0,30 m betragen*). Die Bauform und Sprache der Architektur des Neubauvorhabens sieht keinen Dachüberstand vor. Der fehlende Dachüberstand unterstreicht die Bedeutung dieses Gebäudes an dieser so wichtigen städtebaulichen Position. Eine baulich hergestellte optische Gliederung wurde aufgenommen. Die Vorschrift sichert die Sichtbarkeit der Trauflinie als „altstadttypisches“ Merkmal.

Dachgauben sind nur als Einzelgaube mit Giebel-, Schlepp-, Sattel- oder Flachdach bis zu einer Außenbreite von 1,60 m zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens die Hälfte der Trauflänge betragen und müssen von Giebeln, Graten und Dachkehlen, vom unteren Abschnitt gemessen 1,5 m und von daneben liegenden Gauben mindestens 0,9 m entfernt bleiben. (§ 23 Abs. 1 Altstadtsatzung: *Dachgauben sind nur als Einzelgaube mit Giebel-, Schlepp-, Sattel- oder Flachdach bis zu einer Außenbreite von 1,20 m zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens ein Drittel der Firstlänge betragen und müssen von Giebel, Graten und Dachkehlen, vom unteren Abschnitt gemessen, und von daneben liegenden Gauben mindestens 1,5 m entfernt bleiben*). Die geplanten Gauben fügen sich sehr harmonisch in die Dachlandschaft ein und ergeben eine zeitgemäße Belichtung der Räume. Die größere Gaubenbreite ist als zweiter Rettungsweg notwendig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind als Dachaufbauten zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen und auf dieser geometrisch kompakt in einer rechteckigen Form anzuordnen. Eine Überhöhung des Dachfirstes und Überstände über den Ortgang oder die Traufe sind unzulässig. Die Aufbauhöhe inklusive Montagekonstruktion darf 20 cm (gemessen ab der OK Dachhaut) nicht überschreiten. Sie dürfen nicht auf, zwischen, neben oder unterhalb von Gauben angeordnet werden.

Bei Flachdächern müssen Solarkollektoren und Photovoltaikmodule einen Abstand von der Außenkante des Gebäudes von mindestens 1,5 m einhalten.

Die Entscheidung über die Zulassung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern, die im Geltungsbereich der Altstadtsatzung liegen und straßenseitig im Bereich der Pforzheimer Straße in Erscheinung treten, ist unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an den Umweltschutz und die Klimavorsorge getroffen worden. Der damit zu erreichende Beitrag zur CO₂-neutralen Erzeugung von Warmwasser und Strom hat in der Abwägung einen hohen Stellenwert erhalten. Aus städtebaulicher Sicht hatte man sich zunächst dafür ausgesprochen der besonderen Lage, im Nahbereich der Herz-Jesu-Kirche und damit im Geltungsbereich der Altstadtsatzung, Rechnung zu tragen und die in Richtung öffentliche Straße orientierte Dachlandschaft möglichst homogen zu halten. Bei vertiefender Betrachtung konnte aber als Kompromiss zwischen den verschiedenen Interessen eine Lösung gefunden werden, die die Solar- und Photovoltaikmodule im Kontext einer zeitgenössischen Neubebauung in genau definierten Grenzen zulässt und so die Intention der Altstadtsatzung nicht gefährdet. Durch entsprechende Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die Module nur in kompakter Form auf dem Dach und nur über den Dachgauben angeordnet werden können. Damit lässt sich ein unerwünschtes Ausufern der Module z.B. zwischen den Dachgauben verhindern. Eine Visualisierung hat gezeigt, dass sich so die Einsehbarkeit auf die Anlagen vermindert und eine gestalterische Verträglichkeit gewährleistet werden kann. Eine verunstaltende Veränderung der Dachlandschaft, die sich bei einer ungeordneten Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodule einstellen könnte, ist somit nicht zu erwarten. Die Zulassung derartiger Anlagen kann deshalb unter Berücksichtigung dieser Vorgaben – im Kontext der Neubebauung (Bereich 3.1.2 der örtlichen Bauvorschriften) - an dieser städtebaulich sensiblen Stelle der Stadt ermöglicht werden.

Bereich des verbleibenden Plangebiets

Im verbleibenden Plangebiet (straßenabgewandte Seiten der Gebäude entlang der Pforzheimer Straße und der Ludwig-Albert-Straße und im Allgemeinen Wohngebiet) werden in Anlehnung an die üblichen Standards der Stadt Ettlingen Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die geplante neue Wohnbebauung auch in Bezug auf die Gestaltung in die bebaute Umgebung der Stadt Ettlingen einfügt.

Dächer: Als Dachform wird auch für den rückwärtigen Teil des Plangebiets (Allgemeines Wohngebiet) bewusst ausschließlich Satteldach zugelassen. Das entspricht dem Wettbewerbsergebnis und ist in diesem innenstadtnahen Kontext aus gestalterischer Sicht von großer Bedeutung. Auch die Firstrichtung wird aus diesem Grund vorgegeben. Im Weiteren werden Vorgaben für Dachaufbauten und Dacheinschnitte aus gestalterischen Gesichtspunkten definiert. In Bezug auf die Summenbildung und die Abstände zu Giebelwänden und zwischen den

Dachaufbauten/ Dacheinschnitten gelten die üblichen Vorgaben der Stadt Ettlingen. In Bezug auf die Länge einzelner Gauben bzw. Dacheinschnitte wird unter Berücksichtigung der modernen Architektursprache der Hochbauplanung und zur Schaffung von ausreichendem Wohnraum auch im Dachraum bei der festgesetzten zwingenden zweigeschossigen Bauweise eine Breite von 6,0 m zugelassen. Damit können auch im Dachraum ausreichend belichtete Wohnräume und Aufenthaltsbereiche im Freien (Dachterrassen) geschaffen werden. Durch die Vorgabe, dass mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Gaube bzw. des Dacheinschnitts durchlaufen müssen, ist aus gestalterischer Sicht dennoch gewährleistet, dass eine durchgängige Dachfläche sicht- und wahrnehmbar bleibt.

Mit den Vorgaben zu technisch notwendigen Dachaufbauten wird sichergestellt, dass diese aus gestalterischer Sicht nicht zu sehr in Erscheinung treten. Danach sind technisch notwendige Dachaufbauten 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 WA und im MU 10% der Flächen des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Aus Gründen des Umweltschutzes und der Klimavorsorge sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie wie Solarkollektoren und Photovoltaikmodule zulässig. Damit kann ein Beitrag zur CO₂-neutralen Erzeugung von Warmwasser und Strom erfolgen. Aus gestalterischer Sicht sind bei geneigten Dächern diese Anlagen 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, damit sie nicht im Widerspruch zu den planungsrechtlichen und stadtgestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gebäudehöhe, etc.) stehen.

Bei Flachdächern müssen Solarkollektoren und Photovoltaikmodule einen Abstand von der Außenkante des Gebäudes von mindestens 1,5 m einhalten.

Dach- und Fassadengestaltung: Unter Berücksichtigung des Innenstadtnähe, dem Nahbereich zur Herz-Jesu-Kirche und der Nähe zu Grundstücken, die der Altstadtsatzung unterliegen, wird es aus gestalterischer Sicht für notwendig gehalten, die Farbe der Dachziegel in einem dezenten, üblichen Ton zu halten, damit sich die Dächer in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Zulässig sind danach nur rote, braune und rotbraune Dachziegel oder Dachsteine sowie begrünte Dachflächen (vgl. Teil C / Ziffer 2.12.2 / Begrünung der Flachdächer, der Tiefgarage und der Untergeschossdecke). Mettalldacheindeckungen, reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer oder Dachaufbauten.

Zur Vermeidung der schädlichen Erhöhung von Schwermetall, müssen Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre aus schwermetallausscheidenden Materialien mit einer dauerhaften Beschichtung geschützt sein.

Unter dem gleichen Aspekt wie die Farbe der Dachziegel sind auch Fassadenmaterialien vorzuschreiben. Die Gebäudeaußenflächen sind in Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Holz oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Dauerhaft glänzende Materialien sind unzulässig.

10 % der Fassadenfläche der einzelnen Gebäude sind zu begrünen. Diese Vorgabe dient zum einen der Grüngestaltung des Innenbereichs und verfolgt gleichzeitig den Zweck, der Aufheizung der bebauten Flächen entgegenzuwirken.

6.15.1. Einfriedungen

Zur Sicherung einer entsprechenden Freiraumqualität dieses Quartiers werden außerdem folgende grundsätzliche Regelungen aufgenommen:

Hecken gemäß Pflanzliste (vgl. Teil C / Ziffer 2.11.2 / 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. Bei Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sind Sichtschutzwände (Zäune, Mauern u.ä.) bis zu 2 m Höhe und 3 m Länge ab Gebäude zulässig

6.15.2. Werbeanlagen

Im Erhaltungsbereich und für die Gebäude entlang der Pforzheimer Straße soll für Werbeanlagen die 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, gelten. Somit wird ein schlüssiger und bekannter Rahmen für Werbeanlagen vorgegeben, der sicher stellt, dass sich diese Anlagen unter Berücksichtigung der schützenswerten Altstadt in das Stadtbild einfügen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, der in seiner Außenwirkung aufgrund seiner rückwärtigen Lage nicht so präsent ist, gelten die sonstigen üblichen Vorgaben für Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung und Produktwerbung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone bis zu einer Größe von je 1,00 m² zulässig. Schriftzüge dürfen hierbei eine Höhe von max. 0,40 m nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen auf Dächern und mobile Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum sowie grelles Licht, wechselndes Licht und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig, um das ruhige Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Mit diesen Vorgaben können die Werbeanlagen aber auch dort in einem aus gestalterischer Sicht verträglichen Maß gehalten werden

6.15.3. Außenantennen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Straßen wird pro Gebäude nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zugelassen. Die Anlage darf nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein.

6.15.4. Niederspannungsfreileitungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Straßen werden keine Niederspannungsfreileitungen bei einer Neubebauung zugelassen.

6.15.5. Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen

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.

6.15.6. Abstellplätze für Fahrräder

Pro Wohneinheit sind zwei Fahrradabstellplätze herzustellen. Dies entspricht den Regelungen der früheren Landesbauordnung (LBO). An diesen praktikablen Vorgaben soll für das vorliegende Plangebiet aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen festgehalten werden. Es ist auf Grund der günstigen, zentralen Lage des Plangebiets und der vorliegenden Quartiersplanung von einem hohen Fahrradverkehrsanteil auszugehen. Die Zahl von zwei Stellplätzen pro Wohnung entspricht somit dem zu erwartenden Bedarf. Für alle anderen Nutzungen regelt sich der Stellplatzbedarf für Fahrradabstellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015, Anhang 2.

7. Sozialverträglichkeit

Der Standort eignet sich für die Entwicklung als kernstadtnahen, preiswerten Wohnungsbau in verdichteter Bauweise. Der bestehende Nutzungsmix soll beibehalten werden.

8. Bodenordnung

Eine Grundstücksneuordnung bzw. ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

9. Statistik**Flächenbilanz**

Baufläche	Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.332 m ²	40 %
	Urbanes Gebiet	ca. 4.856 m ²	36 %
Verkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)	ca. 3.166 m ²	24 %
Summe	Fläche Geltungsbereich	ca. 13.354 m²	100%

10. Kosten

Der Stadt Ettlingen entstehen Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung. Die Kosten für den Umbau der Pforzheimer Straße sind im Haushaltsplan der Stadt Ettlingen enthalten und dem Gemeinderat bekannt. Die Kosten für den verkehrsberuhigten Bereich sind bei der Entwicklung des rückwärtigen Bereichs des Kirchen- und / oder des Musikschulgrundstücks zu ermitteln und in den Haushalt einzustellen.

B Hinweise

1. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten mit einer Oberbodenschicht vom mind. 30 cm zu versickern. Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Versickerungsanlagen von Grundstücken > 1200 m² und Kombinationen (z.B. Mulden-Rigolen-Versickerungen), bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt Karlsruhe zu beantragen. Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Die mittlere Dicke der vegetationsfähigen Substratschicht muss mind. 12 cm betragen. Für Tiefgaragen ist eine intensive Dachbegrünungen mit einem Mindestaufbau von 50 cm vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten."

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

2. Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

3. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der ehemaligen herrschaftlichen Kelter (KD nach § 2 DSchG). Am Erhalt des ausgewiesenen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es sei daher verschärft auf die Fundmeldepflicht nach § 20 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der Bauarbeiten Reste des Kulturdenkmals oder bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese demnach umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe (Archäologische Denkmalpflege) oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes



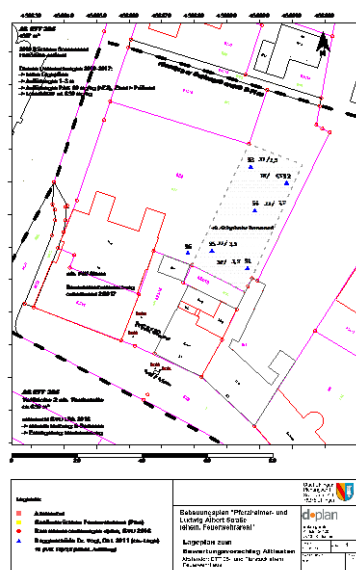
über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen. Die Zeit für etwaig notwendige baubegleitende archäologische Dokumentationsarbeiten ist im Bauablauf zu berücksichtigen. Die Kosten einer ggf. notwendigen Dokumentation gehen zu Lasten des Bauherren.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

4. Geotechnik / Baugrunduntersuchung / Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Karlsruhe schriftlich anzuzeigen.

Im Zuge des Rückbaus des Feuerwehrgebäudes sind die belastete Bausubstanz und bei Maßnahmen zum Tiefbau (Aushub der Tiefgarage) die Bodenbelastungen fachgerecht zu entsorgen. Auf die Ausführungen in Ziffer 5.2.1 der Begründung wird verwiesen.



Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Badischen Bausandsteins (Buntsandstein) erwartet.

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/tonig-schluffigen 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

5. 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.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.

6. Erdaushub/-auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007

zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

7. Kampfmittelfreiheit

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung im Stadtgebiet Ettlingen (Stand: 19.01.2004) ein konkreter Kampfmittelverdachtspunkt (Bombentrichter 399/3170) kartiert sowie in das Plangebiet hineinreichend eine Verdachtsfläche auf Sprengbombenblindgänger oder andere Kampfmittel vermerkt.

Vor Beginn von Arbeiten auf den Grundstücken sollte geprüft werden, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind (Prüfung auf Kampfmittelfreiheit).

8. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO)

9. Kinderspielplätze

Gemäß § 9 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

10. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die geltenden Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die geltende Energie- Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

11. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 1.

12. Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (DIN 4109 etc.) genommen wird, können diese beim Planungsamt der Stadt Ettlingen (Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen, Raum 205) während der Dienststunden eingesehen bzw. kostenpflichtig z.B. bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

13. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu 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.

C Erhaltung baulicher Anlagen, Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, brt. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Der Bebauungsplan der Stadt Ettlingen „Lageplan des Baugebiets nördl. der Pforzheimer Str. und östl. der Durlacher Str.“, in Kraft seit 1921, wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße“ durch die geänderten Festsetzungen ersetzt.

Ergänzend zu den zeichnerischen Teilen gelten folgende Vorgaben für die Erhaltung baulicher Anlagen, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets (Erhaltungsbereich) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Im Erhaltungsbereich (siehe Umgrenzung in der Planzeichnung) sind bauliche Anlagen zu erhalten. Der Abbruch, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet

2.1.1. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

2.1.3. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.1.4. Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse

- Ab dem 1. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

2.2. Art der baulichen Nutzung, Urbanes Gebiet

2.2.1. Allgemein zulässig sind

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

2.2.2. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2.2.3. Festsetzungen für Gebäude im Urbanen Gebiet

- In Gebäuden ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung an der Straßenseite unzulässig.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.3.1. Grundfläche/Grundflächenzahl

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 im WA und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im MU überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 im WA und im MU überschritten werden, sofern eine Erdüberdeckung von mind. 50 cm auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen vorhanden ist, die die natürliche Bodenfunktionen gewährleistet.

2.3.2. Höhe der baulichen Anlagen

- Die zulässigen Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen für Gebäude mit Satteldach und die Gebäudehöhe für Gebäudeteile mit Flachdach / Pultdach sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Die unteren Bezugshöhen (BZH) zur Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen sind im zeichnerischen Teil als absolute Höhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.
- Oberster Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Gebäudes. Der oberste Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bzw. der höchste Punkt der Attika.
- Tiefgaragen sind vollständig so weit unterhalb des geplanten Geländes unterzubringen, dass ein niveaugleicher Zugang zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg / Verkehrsberuhigter Bereich und eine ausreichende Erdüberdeckung von mind. 50 cm, auf den nicht überbauten Grundstücksteilen, gewährleistet werden kann.

2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Im Plangebiet sind entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zulässig:
 - offene Bauweise (o) im WA
 - abweichende Bauweise (a) – Grenzbebauung innerhalb des Baufensters im MU zulässig.

- Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung sind – ausgenommen bei der abweichenden Bauweise - einzuhalten.
- Dachvorsprünge und Dachüberstände sowie Eingangsüberdachungen dürfen Baugrenzen und Baulinien bis max. 0,50 m, zuzüglich dem Maß für die erforderliche Entwässerungsrinne, überschreiten.
- Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoss, zur gestalterischen Gliederung der Fassade, entlang der Pforzheimer Straße und der Ludwig - Albert-Straße, um 0,10 m überschritten werden.
- Bei mehr als 32 m Fassadenlänge ist zur Gliederung der Baukörper pro Baugrundstück von der festgesetzten Baulinie / Baugrenze ein Rücksprung von mindestens 4,0 m Breite und 2,0 m Tiefe vorzusehen. Diese Vorgabe gilt nicht im festgesetzten Erhaltungsbereich.

2.5. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

- Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Eintrag in die Planzeichnung und in Tiefgaragen zulässig.
- Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2.6. 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.
- Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind in Gebäude der Hauptnutzung zu integrieren.
- Das temporäre Aufstellen von Müllbehältern am Entleerungstag und Sperrmüll ist nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

2.7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

- Mit Tiefgaragenrampen ist zu öffentlichen Gehwegen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- Für Ausfahrende aus Tiefgaragen muss auf die öffentlichen Verkehrsflächen nach beiden Seiten ein ausreichend breiter Sichtwinkel vorhanden sein.

2.8. Soziale Wohnraumförderung

Im Urbanen Gebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück und ab drei Wohneinheiten 25% der Wohneinheiten, mindestens jedoch 25 % der Bruttogeschossfläche

für Wohnnutzungen, so zu planen und herzustellen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß MietwohnungsbauförderungsR gefördert werden können.

2.9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

2.10. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Flächen mit Geh- und Fahrrechten sind zugunsten der Allgemeinheit für Fuß- und Radverkehr zu belasten. Innerhalb der Flächen sind Gestaltungselemente wie Bänke, Begrünung und Spielgeräte zulässig. Eine durchgängige Breite von mind. 3,5 m für den Fuß- und Radverkehr ist sicherzustellen.

Flächen mit Leitungsrechten sind zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

2.11. Grünordnerische Festsetzungen

2.11.1. Begrünungs- und Freiflächenplan

Als Bestandteil des Bauantrags bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Begrünungs- und Freiflächenplan“ im Maßstab 1:100 vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen und artenschutzfachlichen Festsetzungen gemäß Teil C / Ziffer 2.11 und 2.12 darstellt und nachweist.

2.11.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pflanzgebote für Bäume

Bäume sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich.

Für Baumstandorte im Allgemeinen Wohngebiet ist durch entsprechende Maßnahmen der Erdanschluss oder ein Oberbodenaufbau auf Tiefgaragen von mindestens 1,1 m Höhe und mindestens 5 m² Fläche sicherzustellen.

Die festgesetzten Baumpflanzgebote und Flächenbegrünungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu realisieren und dann der Vollzug des Begrünungs- und Freiflächenplanes der Genehmigungsbehörde zu melden.

Erhaltungsgebot für Bäume

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Durchführung der Baumaßnahme zu schützen. In der Zeit von Baumaßnahmen sind sie vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglicher Beschädigung und Belastung im Wurzel- und Stammbereich und im Kronenraum entsprechend der gültigen DIN-Normen zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Sollten die zu erhaltenden Bäume überplant und ausgestockt werden oder in Folge von Baumaßnahmen oder altersbedingt eingehen, dann sind als Ersatzmaßnahmen je nach Größe des wegfallenden Baumes drei bis fünf Hochstämme aus den genannten Arten und Qualitäten innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes zu pflanzen. Die genauen erforderlichen Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Bäume sowie erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Stadtbauamt – Garten- und Friedhofsabteilung – abzustimmen.

Der altersbedingte Wegfall eines Baumes ist in Art, Größe und Qualität durch einen Baum gemäß Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität und spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Erhaltungsgebot für Gebüsche

Vorhandene Gebüschstrukturen sind zu erhalten. Der Verlust der Gebüsche ist durch Neupflanzungen heimischer Arten gemäß Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität und spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Artenliste und Pflanzqualität

Aus Gründen des Artenschutzes sind vorwiegend die vom Gutachter empfohlenen Bäume und Sträucher gemäß der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Bäume*Hänge-Birke**Betula pendula**Feld-Ahorn**Acer campestre*Sträucher*Weißdorn**Crataegus spec.**Gewöhnliche Hasel**Corylus avellana**Schlehe**Prunus spinosa**Schwarzer Holunder**Sambucus nigra**Gewöhnlicher Liguster**Ligustrum vulgare*

Ergänzend dazu können auch folgende Baum- und Straucharten gewählt werden. Bewährte Sorten der genannten Arten sind ebenso zulässig. Wenn möglich ist bei Wildgehölzen autochthones, zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 zu verwenden.

Bäume*Hainbuche**Carpinus betulus**Winterlinde**Tilia cordata, Greenspire, Rancho und Roelvo**Stiel-Eiche**Quercus robur*

Obst-Bäume

<i>Pflaume</i>	<i>Prunus domestica</i>
<i>Süßkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Apfel</i>	<i>Prunus malus</i>
<i>Birne</i>	<i>Prunus communis</i>

Sträucher

<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Heckenrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>	<i>Euyonymus europaeus</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Gemeiner Schneeball</i>	<i>Virbunum lantana</i>

Heckenzäune

<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Gewöhnlicher Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>

Neben einheimischen Arten sind auch standortgerechte, der gärtnerischen Gestaltung und der Erholung dienende Arten und Sorten ausnahmsweise zulässig.

Die Bäume sind in folgender Pflanzqualität zu setzen:

- Hochstämme
- 3 x verpflanzte Ware mit Drahtballen
- Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

Die Sträucher und Heckenpflanzen sind mindestens in folgender Pflanzqualität zu setzen:

- verpflanzte Sträucher
- mindestens 3 Triebe
- 100 - 150 cm hoch

Grundsätzlich sind Arten mit einer großen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Bäume gemäß Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Begrünte Tiefgarage und Untergeschossdecke gemäß Teil C / Ziffer 2.11.2 / Begrünung der Flachdächer, der Tiefgarage und der Untergeschossdecke sind nicht auf dieses Pflanzmaß anzurechnen.

Die nicht überbauten oder der Erschließung oder den bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätzen dienenden Flächen sowie die Tiefgarage / Untergeschossdecke sind dauerhaft als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 zu verwenden (vgl. Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität). Das Pflanzgut soll blütenreich und standortgerecht sein.

Das Abdecken der Vegetationsflächen mit Schottersteinen ist nicht zulässig.

Begrünung der Flachdächer, der Tiefgarage und der Untergeschossdecke

Flachdächer (Neigung bis einschließlich 10°), soweit diese nicht als Terrassen genutzt sind und die Überdeckungen von Tiefgaragen und Untergeschossen sind flächenhaft zu begrünen.

Die extensive Begrünung der Flachdächer muss aus einer Samenmischung Kraut – Sedum aus mindestens fünf verschiedenen Pflanzenarten bestehen. Zur entsprechenden Wasserhaltung sind Drain- und Wasserspeicherelemente einzubauen. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzgut und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 6 zu verwenden (vgl. Teil C / Ziffer 2.11.2 / Artenliste und Pflanzqualität). Das Pflanzgut soll blütenreich und standortgerecht sein.

Der Substrataufbau im Bereich der Dachbegrünungen muss mindestens 12 cm und bei Dächern von Tiefgaragen und der Untergeschossdecke mindestens 50 cm betragen. Sofern diese Höhe von 50 cm nicht erreicht wird, erfolgt eine Anrechnung der Unterbauung auf die GRZ (vgl. Festsetzung Ziffer 2.3.1).

Stellplatzbegrünung

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie private Stellplätze sind durch Rasenfugenpflaster zu befestigen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

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

Gehölzrodungen und Gebäudeabriss

Rodungs- sowie Fällarbeiten der Bäume und Gebüsche 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 Lärmschutzglasbrüstungen, mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zur Vermeidung von Spiegelungen, zu verwenden.

Anbringen von Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter

An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist je Baum mindestens eine Ersatznisthilfe für Höhlenbrüter unter Anweisung eines Fachgutachters anzubringen.

Anbringen von Ersatznisthilfen für Fledermäuse

Für die spaltenbewohnenden Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) sind je Gebäude (Neubauvorhaben) 4 Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten in Zwischendächern (Raum zwischen Dachziegel und Isolierung) mit einer jeweiligen Breite von 1 m zu sichern. Die Quartiere sind im Osten, Südosten oder Südwesten von Gebäuden in wettergeschützter Lage in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Der Anflugbereich ist freizuhalten und sollte nicht im Bereich von Fenstern und Balkonen liegen.

Ökologische Baubegleitung

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

Oberboden

Auf den unbebauten und unbefestigten Flächen bebauter Grundstücke ist Oberboden zu gewährleisten, der die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze einhält.

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.

2.13. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

2.13.1. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen vor Verkehrslärm

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07, Teil 1) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109-2016-07 und nach Tabelle 2 der VDI Richtlinie 2719, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Lüftungseinrichtungen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen Tagespegel < 62 dB(A) erreicht werden. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die Grenzen der Lärmpegelbereiche sind aus dem Lärmgutachten in die Planzeichnung und übernommen und in der Anlage 1 dargestellt.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Zuordnung der Bereiche 3.1.1 bis 3.1.3 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1.1. Erhaltungsbereich

Im Erhaltungsbereich (E) gilt für die zur Pforzheimer Straße wirksamen Bauteile die 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. Für die von der Pforzheimer Straße abgewandten Seite gelten die Vorschriften der Ziffer 3.1.3.

3.1.2. Bereich entlang der Pforzheimer Straße und Teile der Ludwig-Albert-Straße (modifizierte Altstadtsatzung für Neubauvorhaben)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche gilt für die zur Pforzheimer Straße und der Ludwig-Albert-Straße wirksamen Bauteile die 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 mit folgenden davon abweichenden Vorschriften.

Die Sockelhöhe für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss darf höchstens 1,0 m betragen (§ 9 Abs. 2 b Altstadtsatzung: *höchstens 0,30 m*).

Die Geschosshöhe darf im EG 4,5 m und in allen anderen Geschossen max. 4,0 m betragen (§ 9 Abs. 3, Nr. 1 Altstadtsatzung: *höchstens im EG 3,99 m, im 1. OG 3,40 m, ab 2. OG 2,75 m*).

Die Gliederung der Baukörper ist so vorzunehmen, dass bei traufständigen Gebäuden eine gleichmäßige Fassade von nicht mehr als 32 m Länge gebildet wird. (§ 9 Abs. 6, Nr. 1 Altstadtsatzung: *.....von nicht mehr als 15 m Länge*)

Fassadenöffnungen: Die Fläche der einzelnen Öffnungen darf in den Obergeschossen jeweils nicht größer als 3,5 m² sein. (§ 12 Abs. 7 Altstadtsatzung: *..... nicht größer als 2,5 m² sein.*) Mind. 10 % der Fassadenflächen der einzelnen Gebäude sind zu begrünen.

Schaufenster dürfen maximal als Einzelöffnung 4,0 m breit sein. Das Mindestmaß für eine dazwischenstehende vertikale Gliederung beträgt 1,0 m Breite. (§ 17 Abs. 2 Altstadtsatzung: *Sie dürfen maximal als Einzelöffnung 2,5 m breit sein, das Mindestmaß für die dazwischenstehenden Pfeiler beträgt 0,8 m*).

Unterteilung von Fenstern: Fenster sind mit Klarglas zu versehen und mit mindestens einer Teilung vertikal zu gliedern. Die Breite zwischen der vertikalen Gliederung darf max. 1,0 m betragen. (§ 19 Abs. 4 Altstadtsatzung: *Fenster sind mit Klarglas zu versehen und müssen folgendermaßen unterteilt werden 1. Fenster bis 0,60 m Höhe ohne Sprossenteilung, 2. Von 0,60 m bis 1,10 m Höhe als Sprossenfenster, 3. Über 1,10 m Höhe mit Sprossen und Kämpfer, 4. Von der Sprossenteilung kann abgesehen werden, wenn die übrige Gestaltung des Gebäudes dies erfordert*).

Fassadenmaterialien: Die an der Fassade verwendeten Baustoffe sind, wenn nicht Sandstein verwendet wird, je nach den örtlichen Gegebenheiten zu verputzen, zu schlämmen oder zu streichen. Alternativ ist auch eingefärbter Sichtbeton als unbehandeltes Material zulässig. (§ 22 Abs. 1 Altstadtsatzung: *Die an der Fassade verwendeten Baustoffe sind, wenn nicht Sandstein verwendet wird, je nach den örtlichen Gegebenheiten zu verputze, zu schlämmen oder zu streichen*).

Ein Trauf und Ortgangüberstand ist nicht zwingend. Der Übergang zwischen aufgehender Wand und geneigten Dachflächen (Traufe und Ortgang) ist mit einem Überstand oder Rücksprung baulich zu gliedern. Ein Überstand darf dabei 60 cm (Traufüberstand) bzw. 30 cm (Ortgangüberstand) nicht überschreiten. Ein Rücksprung darf eine Tiefe von 20 cm nicht über- und 10 cm nicht unterschreiten. (§ 22 Abs. 5 Altstadtsatzung: *Der Traufüberstand darf jedoch nicht kleiner als 0,30 m und nicht größer als 0,60 m sein. Der Ortgangüberstand muss zwischen 0,20 und 0,30 m betragen*).

Dachgauben sind nur als Einzelgaube mit Giebel-, Schlepp-, Sattel- oder Flachdach bis zu einer Außenbreite von 1,60 m zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens

die Hälfte der Trauflänge betragen und müssen von Giebel, Graten und Dachkehlen, vom unteren Abschnitt gemessen 1,5 m und von daneben liegenden Gauben mindestens 0,9 m entfernt bleiben. (§ 23 Abs. 1 Altstadtsatzung: *Dachgauben sind nur als Einzelgaube mit Giebel-, Schlepp-, Sattel- oder Flachdach bis zu einer Außenbreite von 1,20 m zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens ein Drittel der Firstlänge betragen und müssen von Giebel, Graten und Dachkehlen, vom unteren Abschnitt gemessen, und von daneben liegenden Gauben mindestens 1,5 m entfernt bleiben*).

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind als Dachaufbauten zulässig. Bei geeigneten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen und auf dieser geometrisch kompakt in einer rechteckigen Form anzuordnen. Eine Überhöhung des Dachfirstes und Überstände über den Ortgang oder die Traufe sind unzulässig. Die Aufbauhöhe inklusive Montagekonstruktion darf 20 cm (gemessen ab der OK Dachhaut) nicht überschreiten. Sie dürfen nicht auf, zwischen, neben oder unterhalb von Gauben angeordnet werden.

Bei Flachdächern müssen Solarkollektoren und Photovoltaikmodule einen Abstand von der Außenkante des Gebäudes von mindestens 1,5 m einhalten.

3.1.3. Bereich des verbleibenden Plangebiets

Im verbleibenden Plangebiet gelten folgende Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.

Dächer

Dachform, Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist durch Planeintrag festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im WA 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.
- Dachgauben dürfen eine max. Breite von 6,0 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 WA 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 (vgl. Teil C / Ziffer 2.12.2 / Begrünung der Flachdächer, der Tiefgarage und der Untergeschossdecke). Metaldacheindeckungen, reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer oder Dachaufbauten.

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

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

10 % der Fassadenfläche der einzelnen Gebäude sind zu begrünen.

3.2. Einfriedungen

Hecken gemäß Pflanzliste (vgl. Teil C / Ziffer 2.11.2 / 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.

3.3. Werbeanlagen

Im Bereich von Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 gilt für Werbeanlagen die 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.

Im Bereich von Ziffer 3.1.3 gelten folgende Vorgaben für Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung und Produktwerbung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone bis zu einer Größe von je 1,00 m² zulässig. Schriftzüge dürfen hierbei eine Höhe von max. 0,40 m nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen auf Dächern und mobile Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum sowie grelles Licht, wechselndes Licht und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

3.4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Die Anlage darf nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein.

3.5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.6. Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen

Müllbehälter sind in Gebäuden oder Tiefgaragen unterzubringen und dürfen nur für den Tag der Leerung innerhalb der Müllbehälteraufstellfläche und Sperrmüll festgesetzten Fläche im Freien aufgestellt werden.

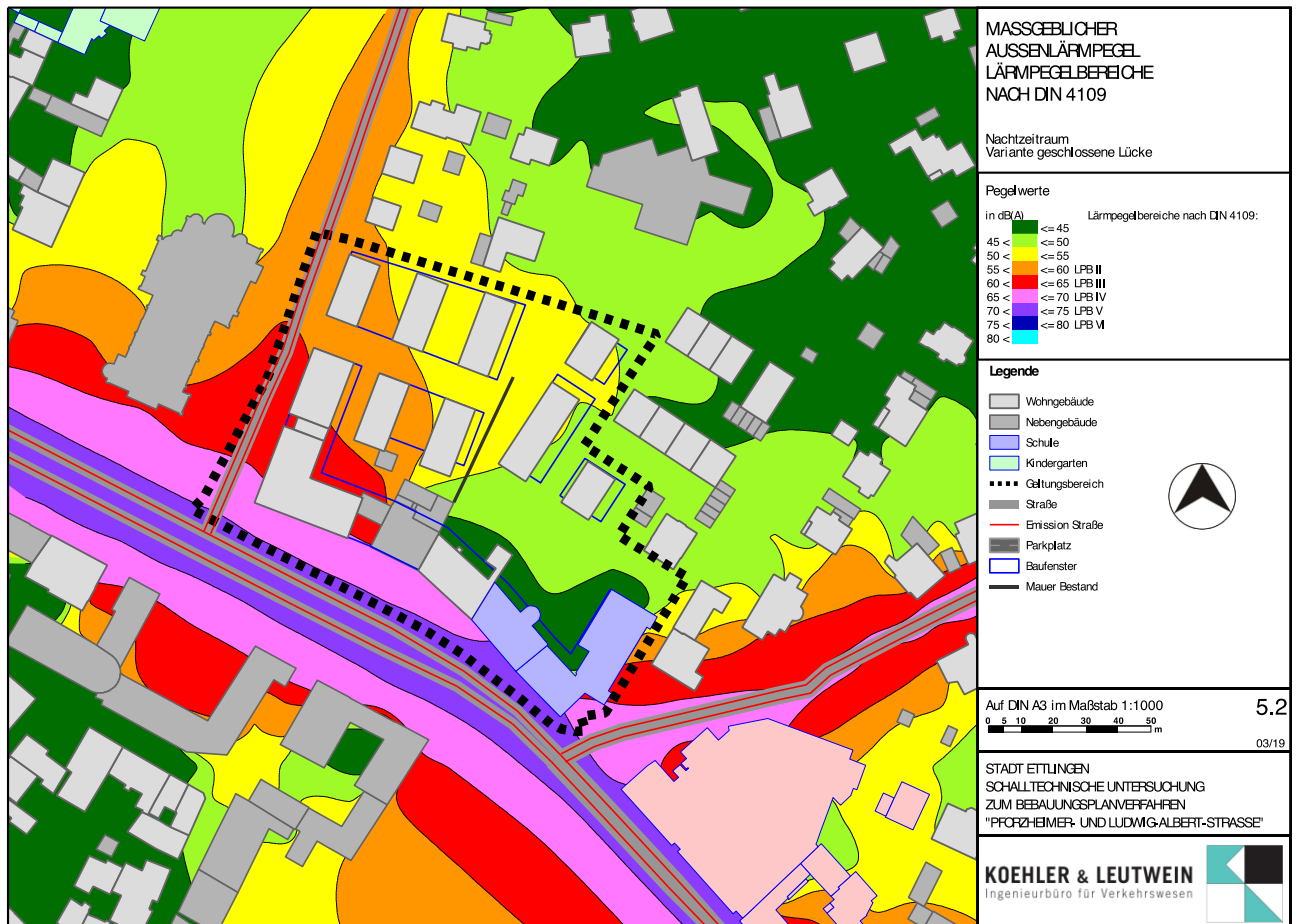
3.7. Abstellplätze für Fahrräder

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO wird die notwendige Anzahl der Fahrradabstellplätze wie folgt festgesetzt: Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 2 geeignete Fahrradstellplätze herzustellen. Für andere Nutzungen richtet sich die notwendige Anzahl der Fahrradabstellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015, Anhang 2.

4. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

vgl. beigefügten zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Anlage 1: Maßgebliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Verfahrensvermerke

Verfahren

Aufstellungsbeschluss nach § 13 a, § 12 und § 2 Abs. 1 BauGB	am 28.10.2015
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	vom 05.06. bis 06.07.2020
Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	vom 10.07. bis 10.08.2020
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	am 30.09.2020

Ausfertigung

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

Ettlingen, 01.10.2020

Johannes Arnold
Oberbürgermeister



Inkrafttreten

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO
am 08.10.2020.

Wassili Meyer-Buck

Wassili Meyer-Buck
Amtsleiter



Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehemaliges Feuerwehrareal)“ zur Sicherstellung ausreichenden Lärmschutzes

zwischen

Stadt Ettlingen, vertreten durch den Oberbürgermeister Johannes Arnold,
Marktplatz 1, 76275 Ettlingen

und

Stadtbau Ettlingen GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Steffen Neumeister,
Ottostraße 9, 76275 Ettlingen

wird Folgendes vereinbart:

Vorbemerkung:

Die Stadtbau Ettlingen GmbH ist Eigentümerin der Grundstücksflächen Flst.-Nr. 634/19, 634/19 und 634 und wird Eigentümerin der Grundstücksflächen Flst.-Nr. 633/1 und 634/15 (bisheriger Eigentümer: Stadt Ettlingen), welche das ehemalige Feuerwehrareal bilden und der Nutzung des „Hotel Sonne“ dienen. Diese Flächen werden durch den Bebauungsplan „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehemaliges Feuerwehrareal)“ neu überplant.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehemaliges Feuerwehrareal)“ zum Immissionsschutz für Wohnnutzung und wohnähnliche Nutzung basiert auf der planerischen Annahme, dass – nach baulicher Umsetzung des planerischen Angebotes (Konzeptes) - sämtliche geplanten Wohnungen im rückwärtigen Blockinnenbereich und die Blockrandbebauung entlang der Pforzheimer Straße auf der der Straßenseite abgewandten Fassadenseite durch die Blockrandbebauung (selbst) vor Verkehrs- und Gewerbelärm geschützt werden. Dieser Zustand wird erst mit dem Fortschreiten der baulichen Entwicklung infolge Ausnutzung des zur Verfügung gestellten Baurechtes, also sukzessive erreicht werden.



Die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zulässigkeit einer Wohnnutzung bringen eine heranrückende Wohnbebauung an baurechtlich genehmigte gewerbliche Nutzung, die Hotel- und Gastronomienutzung des Hotels „Sonne“ mit sich. Der dadurch geschaffene Nutzungskonflikt zwischen dem aus der Hotel- und Gastronomienutzung des Hotels „Sonne“ resultierenden störenden gewerblichen Anlagenlärm und der gewünschten Wohnnutzung kann durch den Bebauungsplan ausgehend von seinem planerischen Konzept nicht vollständig aufgelöst werden. Der gewerbliche Anlagenlärm resultiert aus der Nutzung einer baurechtlich zugelassenen Außenbewirtschaftungsfläche im Süden des Hotel-/Restaurantgebäudes und der Nutzung einer Parkierungsfläche im Norden, im Westen und im Süden des Hotel-/Restaurantgebäudes Hotel „Sonne“.

Der Bebauungsplan verfügt unter Ziff. 2.13.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und ermöglicht bei Planvollzug für nicht mehr oder zukünftig geringer lärmbeeinträchtigte Bereiche geringere Schutzvorkehrungen oder lässt gar den Verzicht auf Schutzvorkehrungen zur Lärminderung zu.

Wesentlich störender gewerblicher Anlagenlärm neben bzw. hinter der geplanten Blockrandbebauung durch die genehmigte Hotel- bzw. Gastronomienutzung des Hotels „Sonne“ wird jedoch durch abschirmende Bauten nicht vollständig ausgeschlossen bzw. kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Deshalb ist bis zum vollständigen Lückenschluss der Gebäudezeile entlang der Pforzheimer Straße und der Aufgabe wesentlich störender Gewerbenutzung v.a. in Form der Parkplatznutzung bzw. Nutzung des Außenbewirtschaftungsbereichs ein adäquater Schallschutz für die Freibereiche zulässiger Wohnungen nicht geregelt und auch nicht sichergestellt, dass gesundes Wohnen bei adäquatem Schallschutz im Innenbereich mit gekippt stehenden Fenstern möglich ist; es muss vielmehr die Blockrandbebauung erst errichtet werden und der beschriebene Anlagenlärm reduziert werden.

Zum anderen sind derartige passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung einer diesbezüglich rechtskonformen und qualitätvollen Wohnnutzung nicht erforderlich, wenn als Folge des planerischen Ansatzes die Blockrandbebauung entstanden ist und die störende gewerbliche Nutzung neben und hinter der Blockrandbebauung aufgegeben ist.

Aufgrund der Lagegunst des Quartiers ist mit der zeitnahen Ausnutzung des durch Bebauungsplan „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehemaliges Feuerwehrareal)“ geschaffenen Baurechts zu rechnen. Im Zeitraum bis zur vollständigen Herstellung der Blockrandbebauung und damit höherwertigerem Schallschutz durch die Abschirmwirkung der Gebäude selbst, kann entstehender Wohnnutzung vorübergehend eine höhere Immissionsbelastung zugemutet werden, soweit die Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird, was aufgrund der schallgutachterlichen Untersuchungen* auch nicht der Fall ist. Andererseits soll aus Gründen der Schaffung des durch die Bauleitplanung gewünschten Schallschutzniveaus im Plangebiet möglichst kurzfristig der Blockrandbereich entwickelt werden, was die Erteilung entsprechender Baugenehmigungen voraussetzt.

*Zur näheren Erläuterung wird auf die im Bebauungsplanverfahren eingeholte schallgutachterliche Untersuchung vom 16.05.2019, erstellt durch Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe verwiesen.

Deshalb vereinbaren die Stadt Ettlingen und die Stadtbau Ettlingen zur Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes für Wohnnutzung/wohnnähnliche Nutzung Folgendes:

I.

Blockrandbereich entlang der Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße

Die Stadtbau Ettlingen GmbH verpflichtet sich als Grundstückseigentümerin der vorstehend benannten Flächen im Bebauungsplangebiet eine genehmigte Wohnnutzung/wohnnähnliche Nutzung im Blockrandbereich entlang der Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße nur aufzunehmen, wenn an den maßgebenden Immissionsorten der rückwärtigen, straßenabgewandten Fassadenseite der jeweiligen Wohnung sichergestellt ist, dass die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete der TA-Lärm für Gewerbelärm von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Es gilt jeweils das Berechnungsmodell der anzuwendenden Norm/technischen Anleitung in der jeweils aktuellsten Fassung.

II.

Rückwärtig liegender Blockinnenbereich

Die Stadtbau Ettlingen GmbH wird als Grundstückseigentümerin der vorstehend benannten Flächen im Bebauungsplangebiet eine genehmigte Wohnnutzung/wohnnähnliche Nutzung im Blockinnenbereich (Baufläche abgeschirmt durch die Blockrandbebauung entlang der Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße) nur aufnehmen, wenn an den maßgebenden Immissionsorten der jeweiligen Wohnung sichergestellt ist, dass die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA-Lärm für Gewerbelärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Es gilt jeweils das Berechnungsmodell der anzuwendenden Norm/technischen Anleitung in der jeweils aktuellsten Fassung.

III.

Aufgabe/Unterlassung gewerblicher Nutzung

Die Stadtbau Ettlingen GmbH verpflichtet sich zur Sicherstellung des vorstehend II. beschriebenen Lärmschutzniveaus resultierend aus Gewerbelärm, die Parkflächen nördlich und westlich des Hotel-/Restaurants, also neben und hinter dem Hotel- und Restaurantgebäude des Hotels „Sonne“ in der Nachtzeit nicht zu nutzen. Eine sonstige Nutzung der Außenbereichsflächen auf dem Grundstücken Flst.-Nr. 634/18 und 634/19 hinter und neben dem Hotel- und Restaurantgebäude des Hotels „Sonne“ ist nur in dem Umfang gestattet, dass an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die vorstehend II. beschriebenen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts eingehalten sind. Die Stadtbau Ettlingen GmbH verpflichtet sich ferner auf den Grundstücken Flst.-Nr. 634/18 und 634/19 eine solche (gewerbliche) Nutzung zu unterlassen, deren Auswirkungen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der vorstehend II. beschriebenen nach TA-Lärm tags und nachts nicht ermöglicht.

IV.

Vollstreckung

Wegen der Verpflichtungen nach Ziffer I., Ziffer II. und Ziffer III. unterwirft sich die Stadtbau Ettlingen GmbH der sofortigen Vollstreckung nach § 61 LVwVfG.

V.

Rechtsnachfolge

Die Stadtbau Ettlingen GmbH verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen einem etwaigen Rechtsnachfolger im Eigentum mit der Pflicht zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Ettlingen, den 04.10.20

.....
Stadt Ettlingen

Ettlingen, den 30.09.2020

.....
Stadtbau Ettlingen GmbH