

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
1. Anlass der Planung	24
2. Verfahren	24
3. Räumlicher Geltungsbereich	24
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	25
4.1 Landesentwicklungsplanung	25
4.2 Regionalplanung	25
4.3 Flächennutzungsplanung	25
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	26
4.5 Rahmenplanung	26
5. Bestandsanalyse	26
5.1 Gelände	26
5.2 Erschließungssituation	26
5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	27
5.4 Belastungen	28
6. Ziele der Planung	31
6.1 Grundzüge der Planung	31
6.2 Planungskonzept	31
6.3 Erschließung	32
6.4 Grünordnung	35
6.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	36
 B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	 43

B - 3: Umweltbericht

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Nördlich angrenzend an die bestehende Gewerbefläche am Erlengraben beabsichtigt die Stadt Ettlingen die Ansiedlung von hochwertigen bzw. anspruchsvollen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Die konkrete Planung sieht im Bereich des Plangebietes einen neuen Standort für einen IT-Dienstleister vor. Die Fläche selbst wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung von gewerblich genutzten Flächen bzw. der konkreten Vorhabenplanung innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Durch die Bebauungsplanung wird der nordöstliche Siedlungsrand der Stadt ergänzt, der im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung mit der Umgebung den nördlichen Siedlungsrand Ettlingens entsprechend dem Flächennutzungsplan erweitert.

2. Verfahren

Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Obwohl es sich um eine Überplanung einiger innerhalb der Abrundungssatzung der Stadt Ettlingen von 1981 gelegenen Grundstücke handelt, wird die Fläche mangels prägender Umgebungsbebauung als außerhalb der Ortslage liegend eingestuft. Der Bebauungsplan ist somit als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet u.a., dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,82 ha liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Ettlingen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nummer 5428/23 ganz und teilweise die Flurstücke Nummer 5428, 5428/2 (Erlengraben), 5428/16, 5428/18, 5428/19 (Am Erlengraben), 5428/29, 5428/33. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

Der Geltungsbereich ist größer als der Vorhabensbereich, da entlang der Alb bzw. im nördlichen Bereich städtische Planungen mit berücksichtigt werden müssen (z.B. Weg bzw. Grünstreifen entlang einer künftigen Verlängerung des Weges entlang der Alb).

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt die Stadt Ettlingen im Mittelbereich Ettlingen im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim), und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt).

In der Landesplanung wird Ettlingen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der gehobenen zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche.

Das Mittelzentrum Ettlingen weist Verflechtungen zur Region Nordschwarzwald, Mittelbereich Bad Wildbad und hier besonders zu den Gemeinden Bad Herrenalb und Dobel auf.

4.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (G), einem Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand (Z) und ansonsten in einer Weißfläche zwischen zwei Gewässern und Siedlungsflächen mit überwiegend gewerblicher Nutzung und ostseits einer elektrifizierten Eisenbahnhauptstrecke.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verknüpft die Regionale Entwicklungsachse Karlsruhe - Ettlingen - Malsch - Rastatt parallel zur Achse des Landesentwicklungsplanes entlang der B 36 das Oberzentrum Karlsruhe mit dem Rastatter Raum.

4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, rechtswirksam seit 03.07.2021, als gewerbliche Baufläche in Planung

dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Östlich grenzt eine Grünfläche entlang der Alb an. Im Norden und Osten sind weitere Gewerbeflächen in Planung und südlich bestehende Gewerbeflächen dargestellt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Fläche liegt großteils im Bereich einer Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1981, albseits im Außenbereich.

4.5 Rahmenplanung

Im Kontext einer gesamträumlichen Betrachtung, u.a. auch des nördlichen Teilbereichs Ettlingens in Form eines städtebaulichen Rahmensplans wurden städtebauliche Studien im Bereich des Erlengrabens erarbeitet und verschiedene Ziele im Sinne einer abgestimmten Stadtentwicklungsplanung formuliert.

Das Plangebiet als Teilbereich der Studie entspricht der Zielsetzung der Stadt zur Entwicklung des Gesamtentwicklungskonzeptes. Im ursprünglich angedachten Konzept wird das Plangebiet noch durch eine U-förmige, aufgelockerte Bebauung ergänzt.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Relief stellt sich innerhalb des Plangebietes als überwiegend eben mit abfallenden Böschungen zu den Gewässern (Alb, Erlengraben) und einem tieferliegenden Uferbereich entlang der Alb dar.

5.2 Erschließungssituation

5.2.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Am Erlengraben erschlossen, die an die Bulacher Straße anbindet. Die Bulacher Straße schließt als Hauptverkehrsstraße nördlich des Plangebietes an die Bundesstraße 3 (B 3) an, die wiederum über das Kreuz Karlsruhe Süd an die Bundesautobahn 5 (BAB 5 Frankfurt - Basel) anknüpft.

Somit ist eine örtliche, regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Am Ende des Wendehammers Am Erlengraben verläuft eine abmarkierte Wegeverbindung, die Flächen davor werden als (unmarkierte) Parkplätze genutzt.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 850 m entfernte Bushaltestelle "Bunsenstraße", die ca. 1 km entfernte Bahnhaltestelle "Ettlingen Westbahnhof" und die ca. 1 km entfernte Bahnhaltestelle "Wasen" zu erreichen.

Die Haltestelle "Bunsenstraße" wird von der Buslinie 105 (Ettlingen Erbprinz - Wasen - (Zehntwiesenstr. -) Ettlingen West) und 109 (Ettlingen Stadt - Wasen - Hertzstraße - Rudolf-Plank-Str. - Am Hardtwald) bedient.

Über den Bahnhof 'Ettlingen West' ist eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz und an die Ballungszentren Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg gegeben.

5.2.3 Radverkehr und Fußgänger

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein bestehender Fußweg, der die Bulacher Straße mit der Straße am Erlengraben verbindet sowie die bestehende Geh- und Radwegeverbindung entlang der Alb Richtung Süden.

5.2.4 Technische Erschließung

Innerhalb der angrenzenden Straßenzüge sind Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur gegeben. Durch das Gebiet selbst verläuft randlich im Südwesten ein Kanal.

5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet als überwiegende Ruderalfläche zum Teil mit Einzelbäumen und Gehölzen bestanden. Die Fläche liegt derzeit größtenteils brach. Nördlich ragen teilweise Kleingartenflächen in das Plangebiet ein. Im Süden besteht Anschluss an den Wendehammer der Straße "Am Erlengraben", an dessen Ende unmarkiert

geparkt wird. An diesen Bereich münden von Osten und Westen überwiegend wassergebundene Fußwege.

5.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich am Ende der Sackgasse „Am Erlengraben“ in Ettlingen zwischen der Bulacher Straße im Westen, dem Erlengraben im Südwesten und der Alb im Osten, nordseits liegen mehrere Kleingartenanlagen. Südlich ist das Gelände durch Gewerbebebauung stark versiegelt. Westlich der Bulacher Straße schließen Wohngebiete an.

5.4 Belastungen

5.4.1 Bodenbelastungen

Die Böden im Geltungsbereich weisen Bodenbelastungen auf. Der Projektstandort liegt in einem beim Landratsamt Karlsruhe geführten Bereich der Altablagerung "AA Rückenwiesen", auf deren Gebiet vormals eine Müllkippe betrieben worden war, und die für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit "B-Neubewertung bei Nutzungsänderung" (B = Belassen zur Wiedervorlage), für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze aufgrund nur lokal auftretender Auffälligkeiten mit "B-Entsorgungsrelevanz" bzw. auf Grund von Auffälligkeiten und Prüfwertüberschreitungen mit "B-Neubewertung bei Nutzungsänderung" eingestuft ist.

Vor diesem Hintergrund wurde das Geotechnische und umwelttechnische Gutachten Bauvorhaben Neubau Bürogebäude und Parkhaus Am Erlengraben 76275 Ettlingen der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG vom 10.11.2021 erstellt (Anlage B-8), auf dessen Ergebnisse vertiefend verwiesen wird.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass – trotz vorhandener Auffüllungen und Auffälligkeiten insbesondere bei Schwermetallen und PAK – eine Altlast bzw. schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der aktuellen Situation nicht besteht. Unter den Auffüllungen fungiere die nahezu vollflächig vorhandene bindige Deckschicht als natürliche hydrogeologische Sperre und als natürliche Schadstoffbarriere. Durch eine (teilweise) Überbauung der Auffüllungen werde aus Sicht des Gutachters insgesamt eine Verbesserung der aktuellen Situation herbeigeführt.

In den untersuchten Bodenmischproben aus den Auffüllungen (MP 1 bis MP 4) schwankte der Belastungsgrad zwischen den Einbauklasse Z2 und > Z2 nach VwV Boden bzw. aufgrund von organischen Beimengungen bzw. aufgrund eines erhöhten Antimon-Gehalts in einer der Proben, den Deponieklassen DK II - III (teilweise ggf. auch DK I) nach Deponieverordnung. Nach der Luftbilddauswertung des Büros Dr. K. Hinkelbein, Filderstadt, aus dem Jahr 2004 liegt der Projektstandort außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen.

5.4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Ettlingen, Grundwasserwerk" (WSG-Nr-Amt 215.035).

5.4.3 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 24.09.2021) sind innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 oder Extremhochwasser (HQ_{extrem}) vorhanden.

Der Uferbereich entlang der Alb liegt teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche für HQ100 und Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Der festgesetzte neue Fuß- und Radweg entlang der Alb liegt jedoch bereits vollständig außerhalb des HQ100-Bereichs.

5.4.4 Lärmschutz

Gemäß Anlage B-7 Fachbeitrag Verkehr und Schall wirken auf das Plangebiet von Norden, Westen und Süden die Immissionen des umliegenden Schienen- und Straßenverkehrs ein. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) tags / nachts werden an den lärmbeaufschlagten Fassaden der geplanten Bürobebauung vor allem in Richtung der BAB A5, DB-Strecke 4000 und Bulacher Straße um bis zu 2 / 12 dB(A) tags / nachts überschritten. Dies hat zur Folge, dass zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Räume im Plangebiet durch schalldämmende Außenbauteile geschützt werden müssen (vgl. u.a. Plan 17 des Fachbeitrags).

Unter den Angaben der Bechtle Immobilien GmbH zeigt sich zudem, dass die Lärmemissionen des Vorhabens auf dessen Umgebung den Vorgaben der TA Lärm entsprechen.

5.4.5 Artenschutz

Zur Beurteilung der faunistischen Bedeutung des Gebiets sowie zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Tiere hat die Mailänder Consult GmbH den "Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG" zur "Gewerbebebauung Ettlingen Am Erlengraben" mit Datum vom 27.08.2021 für die potenziell betroffenen Fledermäuse, Vögel und Reptilien erstellt.

Die optische und akustische Vogelerfassung an drei Terminen im Juni stellt insgesamt 13 Vogelarten im Untersuchungsraum des Gutachtens fest – großteils häufige und störungstolerante Arten aus den Gilden der Hecken-, Frei- und Bodenbrüter –, jedoch im freigestellten Kernbereich keine Hinweise auf Reviere oder Brutstätten, in den randlichen Gehölzen wurden teilweise Vogelreviere vorgefunden. Gutachterseits wird ein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko oder eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der festgestellten Vogelarten in der untersuchten Baufläche ausgeschlossen. Durch Kollision mit Fensterscheiben und Glaswänden bestehe jedoch bei Neubebauung eine signifikant erhöhte Gefahr der Tötung und Verletzung.

Ergebnis dreier Detektorbegehungen ist, das im Untersuchungsraum anders als an der angrenzenden Alb nur eine geringe Fledermausaktivität festgestellt wurde. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Eine signifikant erhöhte Gefahr der Tötung und Verletzung wird gutachterseits ebenso ausgeschlossen wie eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt. Betriebsbedingt kann es jedoch durch die Gebäudebeleuchtung und den einhergehenden Einfluss auf die Insektenfauna, eine erhebliche Störung der lokalen Population (ohne ein entsprechendes Lichtregime) nicht ausgeschlossen werden.

Die dreimalige Untersuchung auf Reptilienvorkommen stellte keine Reptilien oder Hinweise auf Reptilienvorkommen fest. Entsprechend wird eine erhebliche Störung der lokalen Population sowie die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Ruhestätten im Plangebiet ausgeschlossen. Der aktuelle Zustand der Bebauungsfläche (starker Sukzessionsaufwuchs) ist für die Zauneidechse unattraktiv. Durch Lockwirkung im Zuge der Flächenfreistellung, kann es jedoch ohne weitere Maßnahmen zu einer Tötung oder Verletzung potenziell in den nördlich anschließen-

den vorkommenden, einwandernden Individuen kommen.

Aufgrund des gewählten Umfangs der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird davon ausgegangen, dass das Gebiet für andere geschützte oder seltene / gefährdete Arten keine wichtigen Habitatstrukturen bietet.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von gewerblich genutzten Flächen geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den nordöstlichen Siedlungsrand Ettlingens neu zu gestalten, die Vorhabenplanung zu realisieren sowie eine Eingrünung nach Außen hin zu sichern.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zur Akzentuierung des nördlichen Stadtrandes.
- ▶ Eine städtebauliche und funktionsgerechte Gliederung des Gebiets in Ergänzung der angrenzenden Bebauung.
- ▶ Konfliktfreie Eingliederung der geplanten Bebauung in die umgebende Nutzungsstruktur.
- ▶ Die Vernetzung des Plangebietes mit der (landschaftlichen) Umgebung.
- ▶ Sicherung der Erreichbarkeit des Plangebietes.
- ▶ Berücksichtigung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den Baugrundstücken.

6.2 Planungskonzept

Mit der konkreten Vorhabenplanung werden beidseits einer Nord-Süd-Durchwegung zwei Hauptgebäude angeordnet. Ostseits liegt längs der Alb ein nicht unterkellertes viergeschossiges Bürogebäude mit Verwaltungs- und Nebenflächen für ca. 200 Mitarbeiter.

Gegenüber im Südwesten ist ein viergeschossiges, offenes Parkhaus für die Unterbringung von ca. 113 Mitarbeiterstellplätzen geplant, an den nordseitig ein offener Parkplatz mit 33 Stellplätzen für Mitarbeiter anschließt, südseitig am Parkhaus liegen überdachte Radabstellplätze und eine Trafostation.

Die Höhenlage (EFH-Höhen) beider Gebäude ist gleich. Beide Gebäude werden als Flachdächer ausgeführt und sollen extensiv als Biodiversitätsdach begrünt sowie mit Photovoltaikmodulen bestückt werden. Die unbebauten Grundstücksbereiche sollen intensiv begrünt und bepflanzt werden. Teilweise kann bestehender Baumbestand erhalten werden. Ergänzend ist eine Retentions- und ggf. Versickerungsmulde im Westen geplant.

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt, die Zufahrten selbst können asphaltiert werden. Angrenzende Grünbereiche und Verkehrsflächen werden in Zusammenhang mit der Planung ausgebildet. Sie dienen der ergänzenden Eingrünung des Gebiets und sehen insbesondere einen neu konzipierten Weg entlang der Alb vor, der die Grenze des Vorhabens mit bestimmt. Der bestehende Fußweg zwischen Bulacher Straße und Straße Am Erlengraben wird in der Planungskonzeption mit berücksichtigt.

6.3 Erschließung

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das aktuell unbebaute Grundstück wird über eine Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze am Ende der Gewerbestraße "Am Erlengraben" erschlossen. Innerhalb des Plangebietes bleiben die bestehende Straßenverkehrsflächen des Wendehammers erhalten.

Der Fachbeitrag Verkehr und Schall (Anlage B-7) kommt zu dem Ergebnis, dass der Knoten Bulacher Straße - Am Erlengraben mit dem Vorhaben im Prognose Planfall in der nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig bleibt (Qualitätsstufe A).

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze werden auf dem Grundstück in einem Parkhaus nachgewiesen. Nördlich davon wird für Besucher- oder Kundenparkplätze ein Parkplatz mit 33 Stellplätzen angeordnet. Über eine interne, nord-südlich verlaufende Erschließung werden das Parkhaus, das Bürogebäude und die Stellplätze im Nordwesten erreicht.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist ein möglicher Knotenpunkt mit Kreisverkehrsplatz geplant, der u.a. auch eine Erschließungsstraße nördlich des Plan-



gebietes vorsieht, an die das Grundstück später ggf. zusätzlich angebunden werden könnte. Die Planung erfolgt über den Bebauungsplan "Hermann-Löns-Weg West (ehem. Stahl-Areal)" (Geltungsbereich s. folgende Abbildung). Sie ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Erlengraben 7".

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen durch die Planung keine Änderungen. An der derzeitigen ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist auch weiterhin über die im Plangebiet liegenden Straßen und Wegen bzw. über die angrenzenden und umliegenden öffentlichen Straßen und Wege gesichert.

Entlang der Alb soll ein Weg oberhalb der vorhandenen Böschungskante entstehen. Der Weg ist zum einen für die Gewässerunterhaltung notwendig, dient aber darüber hinaus als Fuß- und Radweg der Naherholung und Anbindung des vorhandenen Wegs Richtung Bulacher Straße.

Der bestehende Fußweg zwischen Bulacher Straße und Straße Am Erlengraben bleibt auch weiterhin erhalten.

6.3.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets an die technische Infrastruktur ist bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Die Versorgung der neuen Gebäude durch die Nachverdichtung ist über die Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich. Zusätzlich wird auf dem Grundstück eine Trafostation vorgesehen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Retentions-/Versickerungsmulde angelegt. Der Retention dient auch die Substratschichtdicke der Dachbegrünung.

■ Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Herrenbauer & Kurz GmbH vom 28.09.2021 vor.

Die Abwasserentsorgung der im Neubau anfallenden Schmutzwässer ist über eine Sammelleitung an den öffentlichen Mischwasserkanal geplant, der durch das Plangebiet führen soll. Die Ausführung der Entwässerungsanlage soll nach DIN 1986-100, Teil 1 neueste Fassung / EN 12056 erfolgen. Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt dabei vor Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal im Trennsystem. Die Schachtoberkante soll bei ca. 120,19 m über NN am neuen Anschlusspunkt vorgesehen werden. Da das Gebäude darüber liegt, soll keine Rückstausicherung erfolgen.

Zur Abwasserbehandlung der Fettabwässer der Küche und Spülküche im geplanten Gebäude soll ein Fettabscheider Größe NG 4 im Außenanlagenbereich vorgesehen werden, der zur geruchsfreien Entsorgung mit Entleer- und Spüleinrichtung ausgestattet sein soll.

Das Niederschlagswasser der begrünten Dächer der Neubauten sowie der mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Flächen soll – soweit es nicht bereits versickert ist – über Grundleitungen in die geplante Retentionsfläche eingeleitet werden. Die Niederschlagsrückhaltefläche mit Versickerungsmöglichkeit wird voraussichtlich ca. 160 m² und eine Anstautiefe von 40 cm betragen.

Laut geologischem Gutachten wird die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes als nicht oder nur sehr schlecht versickerungsfähig bewertet. Lediglich eine begrenzte Niederschlagsmenge kann somit dem Erdreich zurückgeführt bzw. versickert werden. In der geplanten und festgesetzten Retentions- oder Rückhaltefläche mit einer Größe von 160 m² und eine Anstautiefe von 40 cm soll das Niederschlagswasser zwischengespeichert werden und könnte falls möglich auch

versickern. Wenn die Versickerungsmöglichkeit erschöpft ist bzw. das Wasser nicht schnell genug versickern kann, soll die Überschussmenge mittels einem Überlauf in den nahe gelegenen Vorfluter 'Am Erlengraben' abgeleitet werden. Die Einleitung in das Gewässer erfolgt oberhalb der Wasseroberfläche mit einem befestigten Einleitepunkt. Die Abstimmung der Abwicklung mit wasserrechtlicher Genehmigung und Einleitebedingungen erfolgt direkt mit dem Landratsamt Karlsruhe.

■ Energiekonzept und Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimawandels wirkt sich das Vorhaben nicht nennenswert negativ aus. Vielmehr muss es die gesetzlichen gebäudeenergetischen Vorgaben einhalten und sieht unter anderem eine Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik vor (ergänzt um Gas). Die Wärmeversorgung soll über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Saug- und Schluckbrunnen erfolgen. Für die geplanten Lüftungsanlagen mit höheren Systemtemperaturen wird im Erdgeschoss im Bürogebäude ein Gas-Brennwertkessel eingerichtet.

Dem vorhabensbedingten Verlust von Freiflächen kommt aus klimatischer Sicht aufgrund der Ortsrandlage zwischen zwei Gewässern trotz dem Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche keine besondere Bedeutung für die bioklimatischen Schutz- und Regenerationsleistungen zu. Es ist zwar eine Veränderung des Mikroklimas zu erwarten, der jedoch durch Dachbegrünung, Freiflächen und Vegetationen (sowie eine Retentionsmulde) wirksam begegnet wird. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht höher als bei den umgebenden Siedlungsflächen.

Der Erdgeschossfußboden des Vorhabens liegt zudem oberhalb der Höhenlage von HQ_{extrem} .

6.4 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden begrünte (Dach-)Flächen und eine begrünte Westfassade des Parkhauses festgesetzt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird nach außen hin eingegrünt. Die Versiegelung von Flächen ist zum Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden daher Festsetzungen getroffen, um u.a. die Bodenversiegelung durch Stellplätze und Zufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zusätzlich sind Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser

(Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen worden. Auf den Umweltbericht, der bezüglich der Umweltbelange ein separater Teil der Begründung ist, wird ergänzend verwiesen.

6.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.5.1 Bauliche Nutzung

■ Flächen mit besonderem Nutzungszweck der baulichen Hauptnutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag werden kleinere Änderungen, die die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht betreffen (z.B. Innenwände etc.), zugelassen.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sichern zum einen den spezifischen Nutzungszweck und sind innerhalb der festgesetzten Baufenster standort- bzw. lagebunden. Dabei entspricht der festgesetzte Nutzungszweck der Vorhabenplanung und den angestrebten städtebaulichen Zielen. Die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO wird als zu allgemein angesehen. Daher stellen die besonderen Nutzungszwecke eine vorhabenorientierte bessere Lösung dar. Um eine gewisse Flexibilität zu erreichen, werden die Ausbildung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und auch dem Nutzungszweck untergeordnet nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie sonstige nutzungsaffine Zubehörnutzungen zugelassen.

■ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an die Vorhabenplanung und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß. Dabei schafft sie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung und sichert gleichzeitig für die Nutzung ausreichend (begrünte) Freiflächen.

Die Möglichkeit der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,8 lässt eine flächenhafte Mehrversiegelung durch Erschließungs-, Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu. Ergänzend ist jedoch die Grünordnung zu beachten.

■ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der minimalen und maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert und die geplante Vorhabenplanung

gesichert. Die festgesetzten und geplanten Vollgeschosse sind eine städtebaulich und mit dem Landschaftsbild verträgliche Ergänzung der Umgebungsbebauung und entspricht dem Ergebnis der Rahmenplanung aus dem Jahr 2020.

■ **Höhe baulicher Anlagen**

Um die Vorhabenplanung, die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln, ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und Gebäudehöhe ein zu hohes Gebäude verhindern.

■ **Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und mit einem besonderen Nutzungszweck gesichert.

■ **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung.

■ **Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Aufgrund der gewerbeähnlichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhandenen angrenzenden Gewerbegebiets wird das Plangebiet als gewerbegebietsähnliche Nutzung mit einer Abstandsfläche von 0,125 der Wandhöhe festgesetzt und vorgeschrieben. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen sie auch auf öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

■ **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Flächen für die Müllbehälter ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen und dabei oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur für Fahrradstellplätze zulässig. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dürfen die offenen KFZ-Stellplätze und die temporäre Müllabholstelle nicht überdacht werden.

Im Sinne einer städtebaulich und abfalltechnisch geordneten Abfallentsorgung wird im Bebauungsplan eine Fläche ("M") festgesetzt, die ein temporäres Bereitstellen der Müllsammelbehälter – die im Parkhaus Platz finden – und von Sperrmüll für die Abholung entlang der Straße Am Erlengraben ermöglicht.

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Hinweis gekennzeichnete Bereich für die Trafostation ist im Vorhaben- und Erschließungsplan gebäudenah und gut von der Straße erreichbar konkretisiert.

Für die flexible Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser, sind hierfür notwendige Nebenanlagen neben den getroffenen Festsetzungen zulässig.

6.5.2 Erschließung

▪ Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrtsbereiche

Um verkehrsgefährdende Situationen zu vermeiden, werden Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche auf die Grundstücke im Plangebiet festgeschrieben. Hier soll die Zufahrt bzw. Ausfahrt über die Straße Am Erlengraben (bzw. sofern diese realisiert wird der unter Punkt 6.3 Erschließung erwähnten möglichen neuen Erschließungsstraße nördlich des Plangebietes) erfolgen.

▪ Flächen, die von sichtbehindernder Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, wird eine Fläche festgesetzt, die von sichtbehindernder Bebauung, Bewuchs und sonstigen Hindernissen freizuhalten ist. Hierdurch werden freie Sichtdreiecke geschaffen, die eine sichere Ausfahrt vom Gelände auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Anfahrtsicht) ermöglichen.

▪ Mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

Zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen Leitungen im Plangebiet werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Zum Schutz der im Erdreich verlegten Leitungen vor Überbauung, wird eine bauliche Nutzung und ein neuer Bewuchs mit tiefwurzelnden Gewächsen auf den für Leitungsrechte festgesetzten Flächen als nicht zulässig festgeschrieben.

▪ Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen orientiert sich am derzeitigen Bestand. Zur Flexibilität der Ausgestaltung sind auch Vegetationsflächen zulässig.

▪ Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienen- und Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen

(VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). In der Planzeichnung sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten und zu beachten.

Von Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm- Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel nachweislich entsprechend niedriger liegt.

6.5.3 Ökologie

■ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

■ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze und Radabstellanlagen – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) mind. $2,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) ist bei Einbau auf einen etwa doppelten Versickerungsbeiwert zu achten (z.B. $5,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen.

■ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen bei dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung ausgeschlossen.

■ Fläche für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Rückhaltung und Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser wird eine Retentions- und Rückhaltefläche festgesetzt, in der das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser zwischengespeichert bzw. versickert wird.

■ **Dachbegrünung der Hauptgebäude**

Die Festsetzung zur Begrünung von Dächern der Hauptgebäude trägt zur Wasserrückhaltung und -verdunstung sowie zur Drosselung des Niederschlagsabflusses sowie zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes bei. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

■ **Artenschutz**

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurden im Juni und Juli 2021 von der Mailänder Consult GmbH artenschutzrechtliche Kartierungen speziell zu den Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien und Vögel durchgeführt. Im Zuge der Fledermauspotenzialerfassung wurde zudem eine Kartierung von Höhlen- und Habitatbäumen durchgeführt.

Von den Kartierungen ausgeschlossen, wurden sonstige Artengruppen wie Amphibien oder Tagfalter des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Haselmaus, für die keine Habitatsignung besteht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6), auf den ergänzend verwiesen wird, sind Festsetzungen auf den Grundstücken zum Schutz und zur Förderung getroffen.

■ **Habitatvernetzung für Kleintiere**

Um eine Habitatvernetzung auch weiterhin zu ermöglichen, dürfen Einfriedungen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht verhindern.

■ **Grünordnung in den öffentlichen Flächen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes werden Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Flächen getroffen.

■ **Grünordnung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes werden Pflanz- und Erhaltungsgebote innerhalb der privaten Flächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen.

Die Festsetzungen greifen den Begrünungs- und Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans in Verbindung mit dem Umweltbericht auf. Würde hiervon – beispielsweise im Rahmen einer Befreiung oder einer Änderung des Durch-

führungsvertrags – abgewichen, müsste ein evtl. zusätzlicher Eingriff gleichwertig kompensiert werden.

- **Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen**

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- **Externe Kompensation**

Die Bilanzierung der geplanten Umnutzung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Umweltbericht, der ein separater Teil der Begründung ist, nach der baden-württembergischen Ökokontoverordnung von 2010.

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen ist ein Defizit von 18.942 Ökopunkten innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt, beim Schutzgut Boden ein Defizit von 8.892 Ökopunkten.

Insgesamt ergibt sich demnach ein Defizit von 27.834 Ökopunkten. Das sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergebende Defizit wird durch Erwerb entsprechender Ökopunkte bei der Flächenagentur Baden-Württemberg vollständig extern kompensiert und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2. Begründung örtliche Bauvorschriften

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Erlengraben 7" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

2.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes werden Farbigkeit und Materialität geregelt, müssen Solaranlagen einen Mindestabstand zur Außenwand einhalten und Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel oder Aufzugsüberfahren ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen zur Dachform sind der konkreten Vorhabenplanung nachempfunden.

2.4 Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß minimiert und eröffnen dennoch ausreichende Werbemöglichkeiten für die geplante Nutzung. Lichtwerbeanlagen werden aufgrund der gewässernahen Lage und zum Schutz insbesondere der Insekten, Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen.

2.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind bewegliche Abfallbehälter dauerhaft nur im Inneren der Hauptgebäude unterzubringen. Für die Abfall- und Wertstoffabholung dürfen diese auch temporär im Bereich der festgesetzten Fläche entlang der Straße Am Erlengraben aufgestellt werden.

2.6 Einfriedungen

Zur Abgrenzung des privaten Firmengeländes zum öffentlichen Raum – insbesondere zum östlich angrenzenden Weg – und zum Schutz vor Vandalismus wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,80 ermöglicht. Zulässig sind dabei zur Wahrung des offenen Charakters nur offene Zaunanlagen und Bepflanzungen.

2.7 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung ist nur eine Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlage) auf dem Dach des Bürogebäudes zulässig mit Mindestabstand zur straßenseitigen Dachtraufe.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

2.8 Abweichende Abstandsflächenmaße

Aufgrund der gewerbeähnlichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhandenen angrenzenden Gewerbegebiets wird das Plangebiet als gewerbegebietsähnliche Nutzung mit einer Abstandsfläche von 0,125 der Wandhöhe nach § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO festgesetzt, was der städtebaulichen Zielsetzung der Festsetzungen entspricht. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen sie auch auf öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.