

	Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2020/073/2		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.806 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	29.04.2020

Pr. Nr. 7

Bebauungsplan "Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)" - Offenlagebeschluss und Städtebaulicher Vertrag Stadt Ettlingen/Stadtbau GmbH - Vorberatung Vorlage: 2020/073/2
--

Empfehlung: (Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pforzheimer-, Ludwig-Albert-, Augustin-Kast-, Adolf-Kolping- und Langewingertstraße (ehem. Feuerwehrareal)" wird gemäß beigefügtem Übersichtsplan vom 07.02.2020 geändert.
2. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wird in „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)“ geändert.
3. Dem Bebauungsplanentwurf „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)“ vom 07.02.2020 mit Textfestsetzungen und Begründung wird mit folgender Änderung zugestimmt: Der erste Absatz auf S. 43 der Anlage 3 - Textteil und Begründung - wird gestrichen.
4. Dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags vom 05.03.2020 zwischen der Stadt Ettlingen und der Stadtbau GmbH wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB (Offenlage, Trägerbeteiligung) durchzuführen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Gemeinderat	28.10.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.06.2016
Gemeinderat	22.06.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.07.2016
Gemeinderat	27.07.2016

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pforzheimer-, Ludwig-Albert-, Augustin-Kast-, Adolf-Kolping- und Langewingertstraße (ehem. Feuerwehrareal)" wird gemäß beigefügtem Übersichtsplan vom 07.02.2020 geändert.
2. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wird in „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)“ geändert.
3. Dem Bebauungsplanentwurf „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)“ vom 07.02.2020 mit Textfestsetzungen und Begründung wird zugestimmt.
4. Dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags vom 05.03.2020 zwischen der Stadt Ettlingen und der Stadtbau GmbH wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB (Offenlage, Trägerbeteiligung) durchzuführen.

Erläuterungstext

1. Sachstand und Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Entwicklung des ehem. Feuerwehrareals und des zugehörigen Umfeldes werden mehrere stadtplanungs- und wohnbaupolitische Zielsetzungen verwirklicht: Einerseits sollen im Planungsumgriff rund 75 Wohneinheiten (statistische Annahme: 2 Einwohner pro Wohneinheit bei 100 m² BGF) in innerstädtischer Lage erzeugt werden. Die Stadtbau GmbH plant auf dem ehem. Feuerwehrareal aktuell die Errichtung von 46 Wohnungen mit dem Ziel, die Preisgestaltung des Mietpreises bezahlbar zu halten. Schließlich entstehen im EG und 1. OG des Eckgebäudes Büroeinheiten, die nach Fertigstellung von der Stadtbau GmbH an die Verwaltung vermietet werden und vom Stadtbauamt (SBA) und Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft (AHG) genutzt werden. Diese werden von der Ottostraße verlagert, damit auf der dortigen Fläche und in den dortigen Einheiten ca. 120-150 neue Wohneinheiten entstehen können. Dazu wird auch der technische Bauhof in die Nachbarschaft der Stadtwerke verlegt, was durch die Grundstückserlöse, Grundstückaufwertung und FAG-Zahlen für Einwohnerwerte durch Wohnnutzung des Areals in der Ottostraße gegenfinanziert werden kann.

Das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrareals ist im Wohnbauflächenatlas der Stadt Ettlingen als Potenzialfläche enthalten und verfügt über eine außerordentlich gute städtebauliche Eignung. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 mit dem Beschluss des Wohnbauflächenatlas dem Beginn der Entwicklung des Areals zugestimmt.

Das Plangebiet mit dem ehemaligen Feuerwehrareal an der Pforzheimer Straße hat aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge Ettlingens eine hohe Bedeutung und besitzt ein großes Potenzial 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 zur historischen, stadtbildprägenden Bebauung südlich der Pforzheimer Straße in einem sensiblen Umfeld, welches eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle und überzeugende bauliche Lösung erfordert.

Der bauliche Bestand des Stadtquartiers ist insgesamt heterogen geprägt. In Teilen gilt für das Plangebiet der nichtqualifizierte Bebauungsplan Nr. 1-015-0 „Lageplan des Baugebietes nördl. der Pforzheimer Str. und östl. der Durlacher Str.“ (in Kraft seit 12.02.1938). Im Wesentlichen stellt dieser Baufluchten fest und regelt die Erschließung. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geregelt. Die Obergrenzen zur Bebaubarkeit ergeben sich deshalb bisher aus § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). Dem Nutzungsbestand entsprechend ist das Quartier im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Für den südlichen Teilbereich der Bebauung entlang der Pforzheimer Straße gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung der historischen Altstadt (Nr. B 12 c; „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“; in Kraft seit 22.10.1982).

Das weitere Planaufstellungsverfahren ist mit der hochbaulichen Entwicklung des ehemaligen Feuerwehrraums inhaltlich eng verknüpft. Im Folgenden wird deshalb der bisherige Gesamtprozess in einem kurzen Abriss dargestellt und nicht nur die für das Bebauungsplanverfahren relevanten Verfahrensschritte.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pforzheimer-, Ludwig-Albert-, Augustin-Kast-, Adolf-Kolping- und Langewingertstraße (ehem. Feuerwehrraum)" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen (R. Pr. Nr. 92). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.07.2017 (zusammen mit der Bekanntmachung der informellen frühzeitigen Beteiligung) im Amtsblatt der Stadt Ettlingen öffentlich bekannt gemacht.

Zur Vorbereitung des Hochbauwettbewerbs für das ehemalige Feuerwehrraum und für die städtebauliche Entwicklung des angrenzenden Umfeldes wurde vom Planungsbüro ASTOC ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb und die Rahmenplanung zu klären, wurde eine Arbeitsgruppe mit Mitgliedern des Gemeinderates gebildet. Eingebettet in die Entwicklung des Rahmenplans war eine verkehrliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Auswirkungen der Planung. Unter der hypothetischen Annahme einer komplett umgesetzten Rahmenplanung wurde die zukünftige Verkehrserzeugung vom Planungsbüro Köhler+Leutwein ermittelt und die verkehrliche Erschließung in verschiedenen Varianten untersucht.

Die Rahmenplanung und das empfohlene Verkehrskonzept wurden der Öffentlichkeit in einer Bürgerinformation am 06.04.2016 vorgestellt. Der Gemeinderat hat dem städtebaulichen Rahmenplan in seiner Sitzung am 22.06.2016 zugestimmt (R. Pr. Nr. 41).

Der Auslobung des Hochbauwettbewerbs für das ehemalige Feuerwehrraum hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.07.2016 zugestimmt (R. Pr. Nr. 61). In der Folge wurde der nicht offene Planungswettbewerb für die Bebauung des ehemaligen Feuerwehrraums durchgeführt. Das Preisgericht hat am 23.3.2017 die Arbeit des Büros Lieb+Lieb Architekten aus Freudenstadt auf Rang 1 gesetzt und für die weitere Umsetzung empfohlen. Die Wettbewerbsergebnisse wurden im Foyer des Rathauses vom 02. bis 07.05.2017 ausgestellt. Zur besseren Transparenz und um der interessierten Öffentlichkeit eine zusätzliche frühzeitige Informationsmöglichkeit einzuräumen, wurden die Unterlagen des 1. Preisträgers des oben genannten nicht offenen Wettbewerbs samt städtebaulichem Rahmenplan und Übersichtslageplan mit Geltungsbereich im Planungsamt öffentlich ausgelegt. Diese informelle frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m.

§ 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 20.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 durchgeführt. Parallel dazu wurde die informelle frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m. § 4 (1) BauGB von 20.07.2017 bis 18.08.2017 durchgeführt.

Die Stadtbau Ettlingen GmbH hatte mit Schreiben vom 15.05.2018 ihr Interesse am Kauf und der Bebauung des gesamten städtischen Grundstücks mit Mietwohnungen und Dienstleistungseinheiten bekundet. Nachdem sich in der Folge die Nutzungsüberlegungen für das ehemalige Feuerwehrareal verändert hatten, hob der Gemeinderat das Wettbewerbsverfahren mit Beschluss vom 27.06.2018 auf. Die Planung von Lieb+Lieb wurde von der Stadtbau GmbH übernommen und weitergeführt.

Nach einer Überarbeitung des Hochbauentwurfs für das ehemalige Feuerwehrareal, die die Empfehlungen des Preisgerichts und Anregungen aus der Bürgerinformation vom 6.4.2016 berücksichtigte, wurde die Planung erneut in einem Bürgerdialog der Öffentlichkeit am 11.04.2019 vorgestellt.

Auf der Grundlage der bisherigen Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie dem informellen Beteiligungsprozess zum Hochbauprojekt der Stadtbau GmbH auf dem ehemaligen Feuerwehrareal wurde der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf erstellt. Hierbei zeigte sich, dass derzeit eine Entwicklung des nördlichen Geltungsbereiches (insbesondere mit dem Gemeindezentrum der katholischen Kirche mit seinem Umfeld) nicht absehbar ist, da keine konkreten Entwicklungsabsichten bestehen. In der Folge soll deshalb zunächst nur der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs entwickelt werden. Der Geltungsbereich und die Bezeichnung des Bebauungsplans sollen deshalb angepasst werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind weiterhin erfüllt.

3. Geltungsbereich

Entsprechend den oben dargestellten derzeit fehlenden Entwicklungsabsichten für den nördlichen Teilbereich des Stadtquartiers soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert werden. Dieser umfasst im Wesentlichen nun nur noch den südlichen Teil des ursprünglichen Aufstellungsgebietes. Die genaue Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs ist dem Übersichtslageplan vom 07.02.2020 zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.354 m². Die Bezeichnung des Bebauungsplanes soll dementsprechend in „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrareal)“ geändert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-015-0 „Lageplan des Baugebietes nördl. der Pforzheimer Str. und östl. der Durlacher Str.“ (in Kraft seit 12.02.1938) teilweise überplant und die bisher dort geltenden Festsetzungen ersetzt. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der historischen Altstadt bleiben auch im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes weiterhin wirksam und werden lediglich in einzelnen Punkten durch die Örtlichen Bauvorschriften teilweise neu geregelt.

4. Planerische Zielsetzung

Mit seiner zentralen Innenstadtlage ist die Bestandsbebauung entlang der Pforzheimer Straße durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen sowie sozialen und kulturellen Nutzungen geprägt. Durch die Neubebauung des ehemaligen Feuerwehrareals (Baukörper an der Ecke Pforzheimer- / Ludwig-Albert-Straße) soll diese Mischung durch Verwaltungsnutzungen, ein Café und Wohnen er-

gänzt und als „Urbanes Gebiet (MU)“ festgesetzt werden. Das „Urbane Gebiet“ wurde im Mai 2017 als neue Nutzungsart in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Ziel dieser neuen Gebietskategorie ist es, in zentralen städtischen Lagen das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und einer guten sozialen Mischung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen. Ob und in welchem Umfang die Möglichkeiten der Gebietskategorie MU im Einzelnen von den Grundstückseigentümern genutzt werden (z.B. die vorgesehene Café-Nutzung im Erdgeschoss des Neubaus der Stadtbau GmbH), kann in einem Angebotsbebauungsplan nicht geregelt werden. Zumal eine Café-Nutzung auch vielen anderen Nutzungsarten wie Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) oder auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig wäre. Die Festsetzung eines MU ist für diesen Stadtbereich prädestiniert, weil alleine schon die Bestandsnutzungen – Restaurant, Hotel, Wohnen, Musikschule, etc. – genau die vom MU beabsichtigte Nutzungsmischung abbilden und die Lage entsprechend „städtisch“ geprägt ist.

Die rückwärtigen, dem Verkehrslärm und dem „Stadtleben“ abgewandten Bereiche, sollen für eine Nachverdichtung mit Wohnen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ entwickelt werden.

Im Hinblick auf das zukünftige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die planerische Zielsetzung am bisherigen Bestand des „Gasthauses Sonne“ und lässt entlang der Pforzheimer Straße eine Entwicklung bis zu drei Vollgeschossen zu. In den rückwärtigen Bereichen wird die nördliche Wohnbebauung in Ihrer Körnigkeit aufgegriffen – hier soll eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden.

Die historische Bauflucht entlang der Pforzheimer Straße, die aus der Aufweitung vor dem ehemaligen Stadttor („Pforzheimer Tor“) zur Altstadt resultiert, soll erhalten bleiben. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die Platzsituation auf der Nordseite der Pforzheimer Straße zukünftig für den Aufenthalt und Außengastronomie aufzuwerten. Hierzu soll die Parkierung neu geordnet, die Baumallee ergänzt und die Führung des Radverkehrs verbessert werden. Die stadtbildprägende Bebauung an der Pforzheimer Straße soll als identitätsstiftende Platzfassade mit geschichtlichen Bezügen erhalten werden.

Die Gesamterschließung des Areals erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die zu erwartende Menge an zusätzlichen Verkehren führt zu keiner erheblichen Steigerung der Verkehrsbelastungen. Die angrenzenden Straßen sind hierfür weiterhin leistungsfähig. Um die Erschließung insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt in der Ludwig-Albert-Straße zu verbessern, soll diese über einen zusätzlichen kurzen Linksabbieger an die Pforzheimer Straße angeschlossen werden. In der verkehrlichen Voruntersuchung wird mittelfristig zudem die Anlage eines Kreisverkehrs am Knoten Friedrich-/Pforzheimer Straße empfohlen. Zusammen mit dem Kreisverkehr am Lauerturm werden damit zusätzliche Wendemöglichkeiten für die zu- und abfließenden Verkehre des Plangebietes geschaffen werden können.

Das rückwärtige Allgemeine Wohngebiet soll über eine zentrale Verbindungsmöglichkeit in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sein. Die innere Erschließung übernimmt in erster Linie Aufenthaltsfunktion und soll eine lebendige Nachbarschaft fördern. Die Flächen sollen (mit Ausnahme des Verkehrsberuhigten Bereichs) von Kfz-Verkehr freigehalten werden und nur für Rettungsfahrzeuge befahrbar sein.

Zu den planerischen Zielsetzungen im Einzelnen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

5. Ergebnis der informellen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der informellen frühzeitigen Beteiligung wurden von 19 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und von der Verwaltung in einer Synopse (s. Anlage) zusammengestellt und mit einer Antwort versehen. Im Folgenden ist ein knapper Abriss zu den wichtigsten Anregungen mit planungsrechtlichem Bezug dargestellt:

Landratsamt – Kreisbrandmeister

Es wurden Vorgaben zur Löschwasserversorgung und -bereitstellung angegeben.

- Die genannten Vorgaben sind in Ziffer 14 der Hinweise aufgenommen und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz

Sachgebiet Naturschutz:

Es wurde empfohlen ergänzende Untersuchungen zu Artenschutz – Fledermäuse und Reptilien – durchzuführen und die Maßnahmen zum Artenschutz verbindlich festzusetzen.

- Die Untersuchungen haben stattgefunden und sind in den Abschlussbericht des Artenschutzrechtlichen Gutachtens vom 25.06.2018 eingeflossen. Die Maßnahmen wurden entsprechend festgesetzt.

Sachgebiet Immissionsschutz:

Es wurde ein Verkehrs- und Gewerbelärmgutachten angeregt.

- Dem Bebauungsplanentwurf ist nunmehr sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm beigelegt. Die darin enthaltenen Vorkehrungen sind als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz:

Es wurden Hinweise zu zwei Altlastenteilflächen auf dem Feuerwehrareal (Teilfläche 1 „Werkstatt“ und Teilfläche 2 „Tankstelle“) gegeben. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz abzustimmen.

- Die Informationen zu den Altlasten sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Altlastverdachtsflächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. 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, die im Vorfeld mit der Abteilung Umwelt abgestimmt wurde. In einer weiteren Abstimmung mit dem Landratsamt hat man sich darauf geeinigt, dass die Detailuntersuchung 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.).

Sachgebiet Gewässer – Abwasser:

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser sind in den Hinweisen aufgenommen. Allerdings ist wegen der kompakten baulichen Nutzung eine Versickerung im Plangebiet nur teilweise möglich. Insbesondere auf dem Grundstück des ehemaligen Feuerwehrareals ist zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen der vollständigen Unterbauung mit einer Tiefgarage nicht möglich. Als Kompensation ist eine mindestens 50 cm starke Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich in den Festsetzungen verankert, die eine gewisse Speicherfunktion für das Niederschlagswasser übernehmen kann. Eine Überprüfung der Aufnahmekapazität der Kanalisation rund um den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch das Stadtbauamt der Stadt Ettlingen hat dennoch ergeben, dass eine Aufdimensionierung des städtischen Kanals in der Ludwig-Albert-Straße erforderlich wird. Nach erfolgter Aufdimensionierung wird die städtische Kanalisation das anfallende Regenwasser aufnehmen können.

Landkreis Karlsruhe - AbfallWirtschaftsBetrieb:

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Daher muss insbesondere für die rückwärtige Bebauung ohne direkten Zugang zum öffentlichen Straßennetz im Textteil festgelegt werden, wo Abfälle bereitzustellen sind.

- In der Planzeichnung wurden für die rückwärtigen Baubereich Flächen zum temporären Aufstellen von Müllbehältern am Abholtag direkt angrenzend an die Ludwig-Albert- und die Adolf-Kolping-Straße festgesetzt. Die beiden Straßen werden bereits heute von den Abfallsammelfahrzeugen befahren.

Polizeipräsidium Karlsruhe -Verkehrspolizeilich

Das Polizeipräsidium sieht in der fehlenden Linksabbiegemöglichkeit aus der Ludwig-Albert-Straße in die Pforzheimer Straße eine zusätzliche Verschlechterung des bereits heute kritisch bewerteten Knotenpunktes Durlacher Straße / Pforzheimer Straße (Verdacht eines Unfallhäufungsstelle), da hier zusätzliche Wendemanöver entstehen würden. Es wird die Einschätzung geäußert, dass diese Wendemanöver nur bedingt verkehrssicher abgewickelt werden können. Dies resultiert aus dem insgesamt hohen Verkehrsaufkommen in Verbindung mit der unübersichtlichen und komplexen Verkehrsführung mit den über die Durlacher Straße und den auf der Pforzheimer Straße beidseitig der Einmündung verlaufenden Fußgängerüberwegen. Statt der geplanten Verkehrsführung wird eine Einbahnstraßenregelung in nördlicher Richtung für die Ludwig-Albert-Straße angeregt.

- In der verkehrlichen Stellungnahme von K+L vom März 2016, die der frühzeitigen Anhörung beigefügt wurde, wurde für den Knoten Pforzheimer- / Durlacher Straße eine mangelnde Leistungsfähigkeit für den Fall gesehen, dass auf dem ehemaligen Feuerwehrareal eine öffentliche Tiefgarage mit zusätzlichen 100 Parkplätzen und entsprechend hohen Umschlagzahlen verortet würde. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf sind nur noch die baurechtlich notwendigen Stellplätze vorgesehen ohne eine öffentliche Tiefgaragennutzung. Der Stellplatzschlüssel wurde zudem von 1,5 auf 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert. Die zusätzliche Erschließung der rückwärtigen Wohnbauflächen auch über den Verkehrsberuhigten Bereich – mit Anschluss an den Knoten Friedrich-/Pforzheimer Straße – reduziert die prognostizierten Zahlen am besagten Knoten weiter. Da die Verkehrserzeugung aus dem Baubereich relativ gering ausfällt, ist auch nicht von einem maßgeblichen Wendeverkehr am Knoten Pforzheimer Straße / Durlacher Straße auszugehen. Hier ergeben sich entsprechend Verkehrsmodell ca. 60 PKW / 24h als Wender bei konservativer Betrachtung. Dies bedeutet, dass ca. 6 Fahrzeuge in der maßgeblichen Spitzenstunde wenden werden. Es ist dabei fraglich, ob tatsächlich alle prognostizierten Wendemanöver hier auch stattfinden, wenn mit dem Kreisverkehr am Lauerturm eine komfortable Wendemöglichkeit in Sichtweite vorhanden ist.

- In der Vergangenheit (z.B. für das in der Stellungnahme erwähnte Jahr 2017) war der Knoten Durlacher-/ Pforzheimer Straße keine Unfallhäufungsstelle. In 2018 entwickelte sich dieser Knoten jedoch in der 3-Jahres-Betrachtung als Unfallhäufungsstelle, obwohl sich in 2019 keine relevanten Unfälle ereignet haben. Problematisch ist in der Tat der linkseinschiebende Verkehr aus der Durlacher- in die Pforzheimer Straße mit dem östlichen Fußgängerüberweg. Konflikte mit den genannten „Wendern“ sind nach der Unfallhäufungssteckkarte dabei nicht aufgetreten. Vereinzelt sind auch ein Missachten der Vorfahrtssituation und Auffahrunfälle Ursache von Unfällen am Knoten.
- Die Einrichtung einer Einbahnstraße in der Ludwig-Albert-Straße Richtung Norden ist aus verkehrlicher Sicht nicht sinnvoll und würde am Knoten Pforzheimer- Durlacher Straße ein höheres Sicherheitsdefizit erzeugen. Die prognostizierten „Wender“ würden sich zumindest teilweise auf die Durlacher Straße verlagern und am Knoten mit der Pforzheimer Straße als Linksabbieger auftreten. Dieser hat aber noch mehr Konfliktströme (also kreuzende Verkehrswege) als der Wender in der Pforzheimer Straße und kann zudem mit höherer Geschwindigkeit nach Osten einbiegen. Gerade dieser Linksabbieger ist heute mit die Ursache für die Einstufung des Knotens als Unfallhäufungsstelle. Hieraus resultiert aus verkehrlicher Sicht ein erhöhtes Gefährdungspotential, da hier zudem kleinere Zeitlücken gewählt werden und ein höheres Verkehrsaufkommen vorfahrtsberechtigt ist. Zudem würden sich auch die Rechtseinschieber um ca. 150 Pkw / 24h erhöhen, was zu weiteren Konflikten mit den am westlichen FGÜ querenden Fußgängern führen würde. Bereits heute staut sich zudem der Verkehr in der Durlacher Straße, dieser würde sich mit einer Einbahnregelung in der Ludwig-Albert-Straße nochmals verlängern. Der geringfügig stärkere Wendeverkehr ist daher gegenüber einer Einbahnstraßenlösung eher zielführend. Zudem würden sich durch die Einbahnstraße relativ weite Umwege für die Anlieger in der Ludwig-Albert-Straße ergeben, was aus verkehrlicher Sicht ebenfalls nicht zielführend ist und zudem andere Wohnstraßen zusätzlich belastet würde.

Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet lag an der Stelle des hier im 19. Jahrhundert errichteten Spritzenhauses die ehemalige herrschaftliche Kelter. Zudem berührt es den Bereich eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes. Bei beiden Bereichen handelt es sich um Kulturdenkmale nach §2 DSchG.

- 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 nicht notwendig sind, da die Kelter im Bereich der späteren Feuerwehrgebäude lag. Aufgrund der zweimaligen Überbauung dürften allenfalls geringe Reste im Untergrund erhalten sein. Die Auflagen der Archäologischen Denkmalpflege beschränken sich daher auf die allgemeinen Hinweise in einem durchzuführenden denkmalrechtlichen Verfahren. Diese sind in den Hinweisen enthalten.

Städtische Ämter – insbesondere Stadtbauamt

Von Seiten der städtischen Ämter wurden diverse Anregungen abgegeben, die im Zuge der gemeinsamen Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen bzw. bei der Weiterführung der verschiedenen Fachplanungen (z.B. Verkehrsplanung, Hochbauplanung) berücksichtigt wurden. Diese werden hier nicht im Einzelnen aufgeführt – es wird auf die Synopse verwiesen.

6. Ergebnis der informellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der informellen frühzeitigen Beteiligung wurden aus der Bürgerschaft 3 Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden von der Verwaltung in einer Synopse (s. Anlage) zusammengestellt und mit einer Antwort versehen. Die drei Stellungnahmen behandeln inhaltlich sehr ähnliche Aspekte. Im

Folgenden ist deshalb ein zusammengefasster knapper Abriss zu den wichtigsten Anregungen mit planungsrechtlichem Bezug dargestellt:

Die Ausnutzung ist insgesamt zu hoch und ist mehr am Profit orientiert, als an einer Eingliederung der Bebauung in die Umgebung. Eine GFZ von 0,8 sollte in allen Bereichen nicht überschritten werden.

- Es handelt sich um eine der Lage entsprechenden Nachverdichtung, die städtebaulich so gewollt ist und Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens ist. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Urbane Gebiet (MU) werden eingehalten, bzw. sogar unterschritten. Gerade durch die Umsetzung des ehem. Feuerwehrareals durch die Stadtbau GmbH steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund.

Die Abmessungen der neuen Bebauung sind größer als die Bestandsgebäude – insbesondere hinsichtlich Trauf- und Firsthöhen. Dies betrifft sowohl die geplante Neubebauung an der Pforzheimer Straße, als auch die rückwärtige Wohnbebauung. Die neuen Gebäude fügen sich nicht in die Umgebung ein. Der Geländeverlauf wird bei der Höhengestaltung der Bebauung nicht beachtet.

- Es besteht keine Notwendigkeit, die vorhandenen Gebäudeabmessungen sowie Trauf- und Firsthöhen 1:1 einzuhalten. Insgesamt orientiert sich die Neubebauung aber eindeutig an der angrenzenden Bestandsbebauung. Die Firsthöhe des L-förmigen Baukörpers an der Pforzheimer Straße liegt nach aktueller Hochbauplanung zwar 85 cm höher als das benachbarte Gebäude „Hotel Sonne“, die Traufhöhe liegt im Gegenzug allerdings etwa 70 cm niedriger. Die Firsthöhen der rückwärtigen Gebäude liegen nur etwa 10 cm höher als beim Gebäude Ludwig-Albert-Straße 6; die Traufhöhe liegt sogar 40 cm niedriger. Der natürliche Geländeverlauf wird durch die Festsetzung von Bezugshöhen im Wesentlichen beibehalten. Die Trauf- und Firsthöhen haben damit einen unmittelbaren Bezug zum Geländeverlauf.

Das Plangebiet ist bereits durch einen hohen Parkdruck überlastet. Die zukünftigen Stellplätze werden für die angedachten Nutzungen nicht ausreichend sein. Es ist deshalb eine zweite, öffentliche Tiefgaragenebene erforderlich.

- Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden entweder auf dem eigenen Grundstück (Musikschule) oder in einer Tiefgarage, die unter den neuen Bauflächen zu errichten ist, nachgewiesen. Dafür wird eine annähernd 100 %-ige Unterbauung der Fläche zugelassen. Im Bereich der Pforzheimer Straße und der Friedrichstraße befinden sich ausreichend öffentliche Parkplätze, die die Besucher der Innenstadt nutzen können. Auf den Wohngrundstücken der nördlichen Umgebung sind außerdem ausreichend private Stellplatzflächen vorhanden, so dass ein Parken im öffentlichen Straßenraum nicht erforderlich ist. Die starke oberirdische Parkplatznachfrage im Plangebiet entsteht insbesondere durch Beschäftigte der Altstadt, die in den angrenzenden (Wohn-)straßen einen kostenlosen Parkplatz suchen. Es ist nicht das Ziel der Stadt, diesen Zustand zu fördern. Vielmehr sollte in nachhaltigen Mobilitätskonzepten der öffentliche Parkraum eher verringert als erhöht werden. Dies trägt zu einer verstärkten Nutzung der öffentlichen Parkbauten, einer Stärkung der nachhaltigen Mobilität und des Umweltverbundes bei. Auf eine zweite Tiefgaragenebene mit öffentlichen Parkplätzen wird aus wirtschaftlichen, verkehrlichen und städtebaulichen Gründen verzichtet.

Die Ludwig-Albert-Straße ist sehr schmal und durch Parkierung verengt. Die angrenzenden Straßen werden durch zusätzliche (Tiefgaragen-)Verkehre übermäßig belastet. Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte direkt von der Pforzheimer Straße aus erfolgen. Statt einer Linksabbiegespur aus der Pforzheimer Straße sollte lieber ein Kreisverkehr am Knoten Bismarck- / Pforzheimer Straße eingerichtet werden.

- Entsprechend der Verkehrsuntersuchung ist die Verkehrszunahme durch die geplante Entwicklung im Gesamtgebiet gering – gerade auch weil auf eine öffentliche Tiefgarage verzichtet wird. Die Ludwig-Albert-Straße wird im Zuge der Baumaßnahme umgestaltet, so dass die dort angestrebte Tiefgaragenzu- und -abfahrt aus verkehrstechnischer Sicht ohne weiteres

machbar ist. Der ganz überwiegende Teil der Verkehre wird den südlichen Abschnitt der Ludwig-Albert-Straße zur Zu- und Abfahrt nutzen.

- Die platzartige Aufweitung der Pforzheimer Straße soll künftig eine ansprechende Aufenthaltsqualität mit gastronomischem Angebot bieten. Es ist deshalb gerade dort nicht beabsichtigt, eine Tiefgaragenzufahrt vorzusehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass dieser Teil des Baugebiets innerhalb der Altstadtsatzung liegt.
- Es wird sowohl eine Linksabbiegespur von der Pforzheimer Straße als auch mittel- bis langfristig ein Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße / Bismarckstraße angestrebt.

Die Gestaltung des neuen Gebäudes passt nicht zur bestehenden Umgebungsbebauung.

- Die Gestaltung des neuen Eckgebäudes und der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden – wenn man die aktuellen Entwürfe der Hochbauplanung betrachtet - in einer hochwertigen Architektursprache dargestellt. Diese Entwürfe wurden mit dem Planungsbeirat (externe Fachleute, Verwaltung, Gemeinderatsmitglieder) zum Hochbauprojekt abgestimmt. Die Gestaltungssatzung „Historische Altstadtsatzung“ bleibt für die Bebauung entlang der Pforzheimer Straße in Kraft und wird nur in einigen Punkten auf die speziellen Bedürfnisse der neuen Bebauung angepasst. Eine Diskrepanz zur Gestaltung der Umgebungsbebauung entsteht damit nicht.

7. Gutachten

Auch wenn der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung durchgeführt wird, wurden im Zuge der Aufstellung diverse umweltrelevante Aspekte fachspezifisch untersucht.

Artenschutz

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, Breitflügelgefledermaus 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 bestimmte Maßnahmen eingehalten werden. Diese sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen worden.

Altlasten

Die Altlastensituation ist gutachterlich in Abstimmung mit dem Landratsamt untersucht worden. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgender 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 /4/ ist eine geringe Bodenluftbelastung mit Benzol (1 mg/m^3) 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 Feuerwehhaus haben stattgefunden. Für den Rückbau wird die Prüfung einer ergänzenden Bestandsaufnahme samt Massenermittlung und eventueller Nachuntersuchung von Materialproben empfohlen.“

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.

Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde durch das Ingenieurbüro Köhler&Leutwein eine Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Entwicklung des Planbereichs durchgeführt. Insgesamt wurde eine zusätzliche BGF durch die neue Bebauung von ca. 7.500 m² für Wohnen (dies entspricht ca. 150 zusätzlichen Einwohnern) und ca. 1.800 m² für Büronutzung/Dienstleistung angenommen. In der Abschätzung entstehen werktags ca. 300 zusätzliche Fahrten für die Wohnnutzung und ca. 200 Fahrten für die Büro- und Dienstleistungsnutzung. Die zusätzliche Verkehrserzeugung unter Berücksichtigung des Gesamtgebietes liegt mit Umsetzung des Bebauungsplans damit bei ca. 250 Kfz/24 h jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden unter den Baugrundstücken Tiefgaragen ermöglicht, die insbesondere über die Ludwig-Albert- Straße angefahren werden. Zur besseren Erschließung des Bebauungsplangebietes soll deshalb ein kurzer Linksabbieger von der Pforzheimer Straße in die Ludwig-Albert-Straße zu Lasten des Grünstreifens in diesem Bereich realisiert werden. Ein Links-einbiegen von der Ludwig-Albert-Straße in die Pforzheimer Straße soll baulich verhindert werden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Bebauungsplangebiet nur relativ unmaßgeblich sind und zu keinen Verschlechterungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit im Untersuchungsgebiet führen.

Zur Optimierung des Angebotes für Radfahrer und Fußgänger wurde ein verkehrstechnischer Vor-entwurf erstellt, der auch den Umbau des Knotenpunktes Pforzheimer Straße / Friedrichstraße / Bismarckstraße zum Kreisverkehrsplatz berücksichtigt. Dieser muss im Weiteren noch, insbesondere hinsichtlich der Führung des Radverkehrs auf der Südseite der Pforzheimer Straße im Bereich des projektierten Kreisverkehrsplatzes, optimiert werden.

Immissionsschutz

Um Aussagen über mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die geplante Bebauung und das Umfeld treffen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Köhler&Leutwein eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt 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 [Anm.: Gebiets-typ ist im Bebauungsplanentwurf „Urbanen Gebiets (MU)“. Die Änderung der BauNVO mit Einführung des „MU“ ist in der DIN 18005 aber noch nicht berücksichtigt] an den zu den Verkehrslärmemittenten der Pforzheimer und den südlichen Bereich der Ludwig-Albert-Straße hin orientierten Gebäudefronten. An den dahinterliegenden Gebäudefronten oder Bereiche 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. Hier wäre zusätzlich mit Grundrissorientierungen an den betroffenen Gebäuden zu reagieren. Die Aufgabe und 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 Bau-fenster 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 Umge-bung ausgehen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem Bauvorhaben unter Berücksichtigung der vorge-nannten Empfehlungen keine Bedenken entgegen.“

8. Städtebaulicher Vertrag mit festsetzungsergänzenden Regelungen zum Bebauungsplanentwurf

Wie dem Schallgutachten zu entnehmen ist, wären insbesondere wegen des bestehenden Hotel- und Gastronomiebetriebes umfangreiche Schutzmaßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden müssten. Kritisch ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Nutzung der Stellplätze des Hotels und des Restaurants, die sich nördlich und westlich des Gebäudes „Hotel Sonne“ befindet. Zur Abschirmung müsste mit dem Bau der rückwärtigen Wohngebäude eine Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, um hier die Vorgaben der TA-Lärm einhalten zu können. Im östlichen Abschnitt des neuen L-Baukörpers an der Ecke Pforzheimer- / Ludwig-Albert-Straße müsste mit einer Anpassung der Grundrisse oder einer störungsunempfindlichen Nutzung reagiert werden.

Außerdem ist es die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, die rückwärtigen Wohnbereiche durch die Ergänzung der Blockrandbebauung entlang der Pforzheimer Straße vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen. Es ist deshalb sinnvoll und auch vorgesehen, zuerst den L-förmigen Baukörper an der Pforzheimer Straße zu errichten und erst dann die rückwärtige Wohnbebauung. Beide Aspekte des Immissionsschutzes – Gewerbelärm und Verkehrslärm – können alleine über den Bebauungsplan nicht zufriedenstellend gelöst werden. Es ist deshalb vorgesehen, dies über einen - den Bebauungsplan ergänzenden - städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ettlingen und der Stadtbau GmbH zu regeln.

Mittlerweile befinden sich sowohl das Grundstück des ehem. Feuerwehrraums, als auch das Grundstück des „Hotel Sonne“ im Eigentum der Stadtbau Ettlingen. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass die Problematik des Verkehrs- und Gewerbelärms in der direkten Abstimmung der beiden geplanten Grundstücksentwicklungen gelöst werden kann. In der zeitlichen Abfolge soll zunächst die Bebauung an der Pforzheimer Straße und dann die rückwärtige Wohnbebauung auf dem ehem. Feuerwehrraum umgesetzt werden. Nach deren Abschluss möchte die Stadtbau GmbH mit der Sanierung des „Hotel Sonne“ beginnen und beide Gebäudekomplexe mit einem zweigeschossigen Zwischenbau verbinden. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzung im „Hotel Sonne“ sollen zukünftig in der Tiefgarage des ehem. Feuerwehrraums nachgewiesen werden. Schon für die Baugrube dieser Tiefgarage müssen die Stellplätze im rückwärtigen und seitlichen Bereich des Hotels temporär verlagert werden.

Insofern zeigt sich, dass die städtebauliche Zielsetzung zum Schutz der rückwärtigen Bebauung vor Verkehrslärm gut gewährleistet werden kann und dass der im Schallgutachten dargestellte Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung des „Hotel Sonne“ und der heranrückenden Wohnbebauung bei der geplanten Umsetzungsreihenfolge nicht auftreten wird. Damit entfällt die Notwendigkeit, mit der rückwärtigen Wohnbebauung eine aktive Schallschutzwand zu errichten, die schon wenige Monate später nicht mehr erforderlich wäre. Außerdem ergibt sich eine größere Flexibilität bei der Grundrissgestaltung und der Nutzungsanordnung im L-förmigen Baukörper an der Pforzheimer Straße. Für solche Fallgestaltungen eröffnet das Baugesetzbuch die Möglichkeit, die Konfliktlösung aus dem Bebauungsplan in einen den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu verlagern. Da der städtebauliche Vertrag damit bebauungsplanergänzenden Charakter hat, ist es für dessen Wirksamkeit erforderlich, den städtebaulichen Vertrag mit dem Bebauungsplan offenzulegen und in die Abwägung einzustellen.

9. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Pforzheimer- und Ludwig-Albert-Straße (ehem. Feuerwehrraum)“ und dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ettlingen und der Stadtbau GmbH erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Be-

teiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung „[...] für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen [...]“) und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des städtebaulichen Vertrags wird voraussichtlich vom 28.05.2020 bis 03.07.2020 erfolgen. Die Einholung der Stellungnahmen bei den berührten Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt parallel hierzu.

10. Hinweis zu den Anlagen

Die Anlagen 05, 06, 07, 08 und 09 stehen nur digital zur Verfügung. Alle anderen Anlagen wurden bereits zur abgesagten AUT-Sitzung am 18.03.2020 versandt.

Anlagen

Diese Vorlage enthält keine neuen Anlagen.

01_Übersichtslageplan
02_Planzeichnung
03_Textteil und Begründung
04_Verkehrsuntersuchung
05_Schalltechnische Untersuchung
06_Artenschutz_BP Feuerwehr_Entwurf
07_Altlastenbewertung 2019
08_LRA_Bewertung Altlastensituation
09_LRA_Bewertung AS Pforzheimer Str. 21
10_Städtebaulicher Vertrag
11_Abwägungstabelle-frühzeitige Beteiligung

Diskussion im Gremium

Herr Meyer-Buck stellt die Thematik per PowerPoint Präsentation vor.

Stadtrat Saladino teilt mit, dass seine Fraktion zustimmen werde, zwei bis drei Punkte würden aber noch nachdenklich stimmen. Zum einen solle man weiter mit der Kirche kommunizieren. Das Thema der Fotovoltaik habe seine Fraktion beschäftigt, es gebe hier ja keine Dachschrägen, um solche Anlagen zuzulassen. Der Wunsch der CDU wäre, die Fotovoltaik in Richtung Kirche bzw. Friedhof wegzulassen. Man habe nichts gegen ein Café bzw. Gastronomie, dies tue an dieser Stelle gut. Ansonsten werde man zustimmen.

Stadträtin Becker-Binder findet den Standort wertvoll und begrüßt die Stellplatzregelung. Sie möchte wissen, was mit der Formulierung „geeignete Fahrradabstellplätze“ gemeint sei. Man begrüße ein Café mit Außenbewirtschaftung. Mit dem Energiekonzept könne man aber nicht mitgehen. Es heiße ja, dass im Gebiet der Altstadtsatzung Fotovoltaik in Richtung Pforzheimer Straße bzw. Ludwig-Albert-Straße aus gestalterischen Gründen nicht zulässig sei. Aus Gründen des gestalterischen Schutzes der Kirche gelte diese Vorgabe auch für die Dächer, die der Kirche zugewandt seien. Fotovoltaik solle nur außerhalb des Geltungsbereiches der Altstadtsatzung erlaubt werden, das sehe ihre Fraktion nicht so. Ob die Altstadtsatzung Fotovoltaikanlagen überhaupt verbiete, lasse sich aus der Satzung nicht eindeutig ableiten. Dies sei in § 23 nicht eindeutig formuliert. Zudem habe der Verwaltungsausschuss in der Haushaltssitzung im November mehrheitlich beschlossen, an dem Verbot von Fotovoltaikanlagen im Bereich der Altstadtsatzung nicht festhalten zu wollen. Daran halte man fest. Die Verwaltung solle also den Entwurf für eine neue Altstadtsatzung vorlegen. Es stehe

dem Gemeinderat ohnehin frei, im Bebauungsplan von der Altstadtsatzung abzuweichen. Ihre Fraktion plädiere dafür, Fotovoltaikanlagen auch in Richtung Pforzheimer und Ludwig-Albert-Straße zuzulassen. Man stimme also den Ziffern 1 und 2 zu, der Ziffer 3 bis auf das Energiekonzept, die Ziffer 4 begrüße man.

Für Stadtrat Hilner hat seine vor Rednerin vieles vorweggenommen. Die SPD-Fraktion könnte allem zustimmen bis auf den Punkt mit der Fotovoltaikanlage. Für diese könne man doch eine Ausnahme machen, weshalb er den Antrag stelle, den oberen Absatz auf Seite 43 der Begründung zu streichen.

Stadtrat Zähringer schließt sich diesem Antrag an.

Stadtrat Dr. Keydel ist mit der Vorlage einverstanden und lehnt eine Fotovoltaikanlage ab.

Stadtrat Dr. Bloss stimmt dem Bebauungsplan zu und wundert sich über die Diskussion bezüglich der Fotovoltaikanlage.

Stadtrat Iben kommt zur Sitzung.

Oberbürgermeister Arnold merkt an, dass die Verwaltung selbstverständlich mit der Kirche die Unklarheiten abklären werde, es gebe hier noch Gesprächsbedarf wegen der Erschließung. Das Thema des Cafés habe man hier nicht zu entscheiden, dies sei Sache des Vermieters. Zur Fotovoltaikanlage habe man noch entsprechende Visualisierungen vorbereitet. Der Gemeinderat sei im Übrigen nicht durch einen Prüfantrag des Verwaltungsausschusses gebunden, von diesem gehe keine Wirkung aus.

Stadtrat Saladino möchte die Seite der Kirche und des Friedhofs von Fotovoltaik freihalten.

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass dies aber über die Vorlage hinausgehe.

Herr Meyer-Buck informiert darüber, dass die Formulierung mit den Fahrradabstellplätzen aus der Landesbauordnung stamme. Diese müssten sinnvoll erreichbar und nutzbar sein, man habe auch ebenerdige Fahrradabstellplätze vorgesehen. Was die Fotovoltaik angehe, mache es einen Unterschied, ob man von der Altstadtsatzung abweiche wegen der Gestaltung des Gebäudes oder weil die Fotovoltaikanlage aus gestalterischer Sicht nichts bringe. Das Pfund von Ettlingen sei die Gestaltung der Altstadt und ihre besondere Atmosphäre. Von daher müsse man genau abwägen, wo ein Einsatz von Fotovoltaik sinnvoll sei. An dieser Stelle würde man sich etwas kaputtmachen.

Stadtrat Hilner stellt klar, dass man nur das explizite Verbot aus dem Bebauungsplan entfernen wolle, sodass die Stadtbau GmbH dies selbst entscheiden könne. Er selbst hätte dieses Areal auch nicht als Altstadt bezeichnet, er sehe auch bezüglich der Fotovoltaik nichts Hässliches im Hinblick auf die Optik.

Stadtrat Obermann hält die Ästhetik an dieser Stelle für wichtiger. Man habe Unmengen von Dachflächen in den Gewerbegebieten, die man mit Fotovoltaik ausstatten könne.

Stadträtin Becker-Binder verweist darauf, dass es sich hier aber um ein modernes Gebäude handle und da dürfe es in der heutigen Zeit auch eine Fotovoltaikanlage sein.

Stadtrat Schrieber ergänzt, dass man hier von einem Neubau rede, auf den Fotovoltaik gut passen würde, zumal man einen gestalterischen Gewinn im Vergleich zum bisherigen Feuerwehrgebäude habe. Außerdem könne die Stadtbau GmbH selbst entscheiden, was sie realisiere.

Stadtrat Zähringer ist der Ansicht, dass sich die Dachflächen in Richtung Pforzheimer Straße am besten für eine Fotovoltaiknutzung eignen würden, viel besser als der Bereich zur Kirche hin, man habe auch noch keine Anlagen auf den vielen Gewerbehallen.

Oberbürgermeister Arnold erinnert daran, dass man für zwei solche Projekte Geld im Haushalt habe, es gebe aber den Sperrbeschluss des Gemeinderates.

Herr Meyer-Buck zeigt nun die Visualisierungen zur Fotovoltaikanlage per Folie.

Stadtrat Ecker geht es darum, die Fläche, die man für Fotovoltaikanlagen zur Verfügung habe, optimal zu nutzen, um die Energiewende zu realisieren.

Stadtrat Obreiter erwähnt einen Artikel der BNN, in dem stehe, dass der Pfarrer keine Probleme mit den Solarmodulen hätte. Man wolle ja auch nichts vorschreiben, sondern nur, dass es nicht verboten sei.

Stadtrat Hilner verweist darauf, dass die Fotovoltaik in der Altstadtsatzung nicht konsequent ausgeschlossen sei, zudem sei diese ca. 40 Jahre alt, weshalb man sie nicht hochhalten solle wie das Grundgesetz.

Oberbürgermeister Arnold wirft ein, dass es sich dennoch um eine Einzelentscheidung im Rahmen des Bebauungsplans handle.

Stadtrat Dr. Keydel kritisiert, dass es mittlerweile nur um die Rettung des Klimas gehe, der Mensch spiele keine Rolle, man habe ohnehin den teuersten Strom der Welt, weshalb er darum bitte, die Prioritäten einmal wieder anders zu setzen.

Herr Meyer-Buck erklärt, dass der § 23 der Altstadtsatzung einen abschließenden Katalog darüber enthalte, was zugelassen sei, da seien Fotovoltaikanlagen eben nicht genannt.

Oberbürgermeister Arnold teilt mit, dass, wenn der Antrag eine Mehrheit bekommt, man zum Gemeinderat hin einen Passus formulieren müsse, der die Art und Weise der Anordnung der Fotovoltaikanlagen regle.

Stadtrat Zähringer ist der Ansicht, dass man regeln solle, dass keine Fotovoltaikanlagen an Stellen angebracht würden, wo sie keine Leistung bringen, zum Beispiel zwischen Gauben, wo fast den ganzen Tag ein Schatten vorhanden sei.

Dem Antrag der SPD-Fraktion wird nun mit 9:8 Stimmen zugestimmt.

Oberbürgermeister Arnold teilt mit, dass man also für den Gemeinderat eine Formulierung bezüglich der Reglementierung vorlegen werde. Er lässt nun über die entsprechend geänderte Vorlage abstimmen.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehende Empfehlung beschlossen.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister