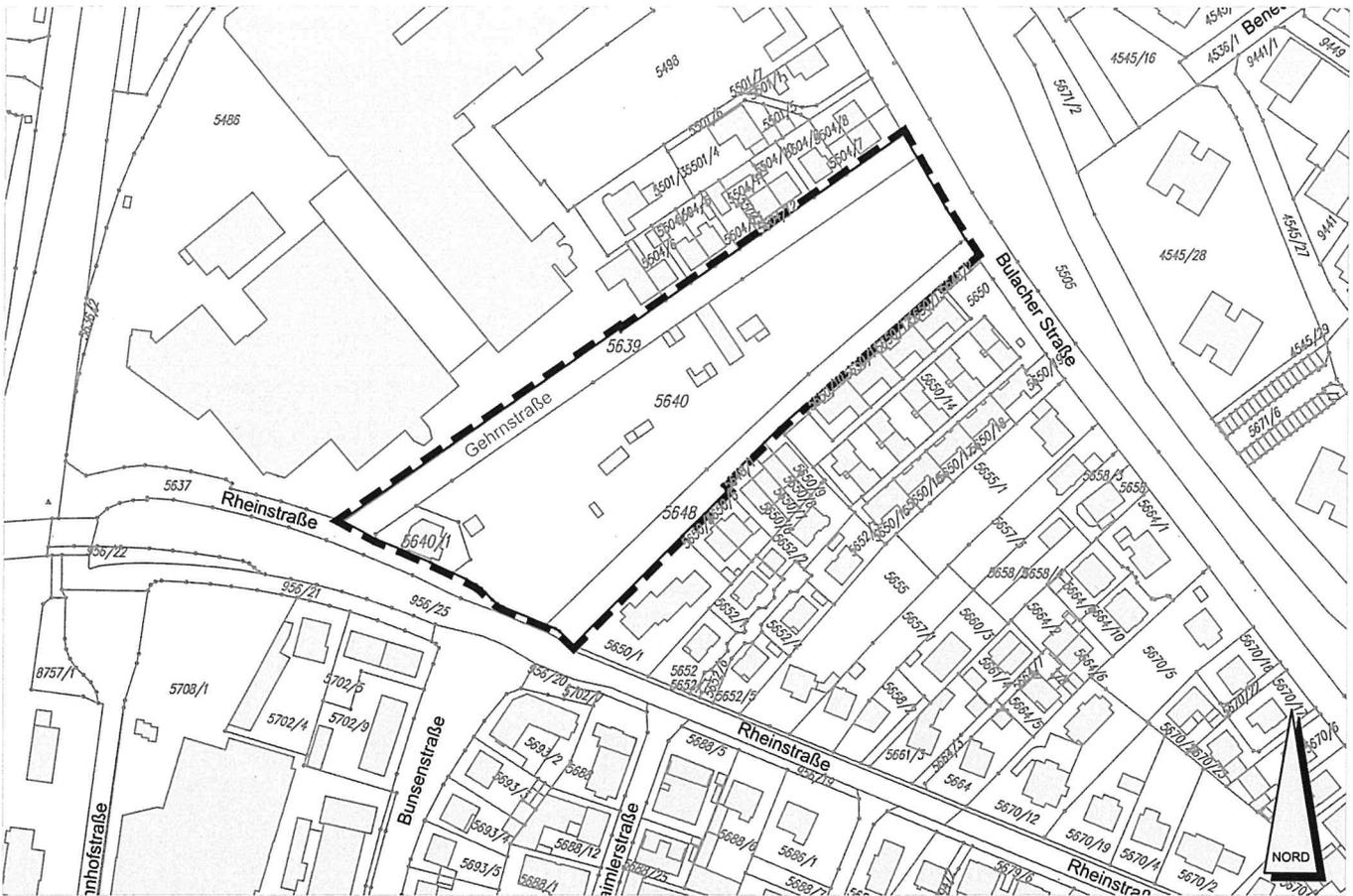


1. FERTIGUNG



Übersichtslageplan: Bebauungsplan "Östliche Gehrstraße"

Planungsamt Ettlingen

05.12.2023

Komplett eingeschlossene Flurstücke:
5640, 5640 / 1, 5648, 5639



Tierbesitzern, wobei die Beratung und Aufklärung über die artgerechten Haltungsbedingungen eine wichtige Rolle spielt.

Um für diesen Bildungsauftrag gerüstet zu sein, erproben unsere angehenden Tierpfleger:innen ihre Kompetenz auf diesem Bereich im 3. Lernjahr auf einer teilöffentlichen Standaktion zum Thema Tierschutz. Hier informierten sie im Foyer des Bildungszentrums Ettlingen über unterschiedliche Themen des Tierschutzes, wie z. B.

- Problemhunde im Tierheim
- Qualzuchten
- Die Stadttaube – das vergessene Haustier?!
- Kampf- und Listenhunde
- Animal Hoarding
- Wühltischwelpen/ Tiere als Geschenk

Mit großer Begeisterung widmeten sie sich hierbei der Beratung interessierter Schüler:innen und Kolleg:innen aus anderen Schularten und gestalteten ihre verschiedenen Stände dabei sehr aufwändig und ansprechend.

Fazit: Dass ihr euren Beruf mit Leidenschaft ausführt und für die Themen des Tierschutzes brennt, habt ihr uns auch dieses Mal wieder vor Augen geführt.

Es ist schön für uns, so kompetente Auszubildende zu haben, und wir wünschen euch allen für eure berufliche Zukunft alles Gute!



Foto: Kellermeier

Heisenberg-Gymnasium

Heisenberg goes UK: Englandfahrt nach Kent



Die Englandfahrer vor Leeds Castle in Kent Foto: Brucker

30 Schülerinnen und Schüler der 9. und 10. Klassen der Heisenberg-Gymnasien Ettlingen und Karlsruhe machten sich vom 25.2. bis 1.3.2024 mit Herrn Zimmermann, Herrn Cooper und Frau Brucker auf

den Weg nach Margate in die englische Grafschaft Kent, um eine Woche lang in die englische Sprache und Kultur einzutauchen.

Das Programm war buntgemischt: Ein Trip zum großartigen Herrenhaus Leeds Castle

gestattete einen Einblick in das luxuriöse Leben der britischen Oberschicht in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts. Des Weiteren erkundeten die Schüler die mittelalterliche Stadt Canterbury mit ihrer beeindruckenden Kathedrale und den engen mittelalterlichen Gassen. Einen ganzen Tag verbrachte die Gruppe natürlich auch in London, wo ein Besuch der Tate Gallery of Modern Art einer der Höhepunkte war. Einen interessanten Einblick in den Alltag an einer englischen Schule erhielten die Schüler schließlich noch am letzten Tag in Broadstairs, wo die Gruppe zu Gast an der Dane Court Grammar School sein durfte. Hier besuchten die Heisenberg-Schüler einige Schulstunden mit ihren englischen Partnern, mit denen sie zuvor schon Briefe ausgetauscht hatten. Nachmittags gab es noch einen nicht ganz ernst gemeinten Brückenbau-Wettbewerb, bei dem die deutsch-englischen Teams ihre Kreativität und Improvisationskunst unter Beweis stellen durften. Nach vielen Umräumungen, besten Wünschen für die Heimreise und einigen Tränen ging die Woche damit zu Ende. Mit einem Koffer voller Eindrücke, lustiger Erinnerungen und vielen neuen Vokabeln ging es zurück nach Deutschland. Unser Fazit? A delightful blend of culture and charm! We enjoyed it!

Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung

Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet „Östliche Gehrstraße“

Zur Sicherung der mit Beschluss vom 20.12.2022 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Gehrstraße“ wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Stadt Ettlingen am 28.02.2024 die nachfolgende Veränderungssperre beschlossen:

Satzung

über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Gehrstraße“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 sowie 17 Abs. 1 S. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 28.02.2024 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Gehrstraße“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Gehrstraße“. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2023, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist und der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende 4 vollständig enthaltenen Grundstücke mit den Flurstücknummern: 5639, 5640, 5640/1 und 5648.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre bestimmt sich nach § 17 Abs. 1 BauGB.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ettlingen, 19.03.2024

gez. Johannes Arnold
Oberbürgermeister

Ab sofort kann die Veränderungssperre beim Planungsamt der Stadt Ettlingen, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen, 3. OG, von jedermann eingesehen werden. Auf Verlangen wird über ihren Inhalt Auskunft gegeben.

Hinweise**Allgemeines zum Inhalt der Veränderungssperre**

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen, soweit im Einzelfall keine Ausnahmen zugelassen werden können,

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Zulassung von Ausnahmen kommt in Betracht, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das ist regelmäßig der Fall, wenn Maßnahmen die zu sichernde Planung unberührt lassen.

Bekanntmachungshinweise

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängeln:

Unbeachtlich sind:

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Ettlingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

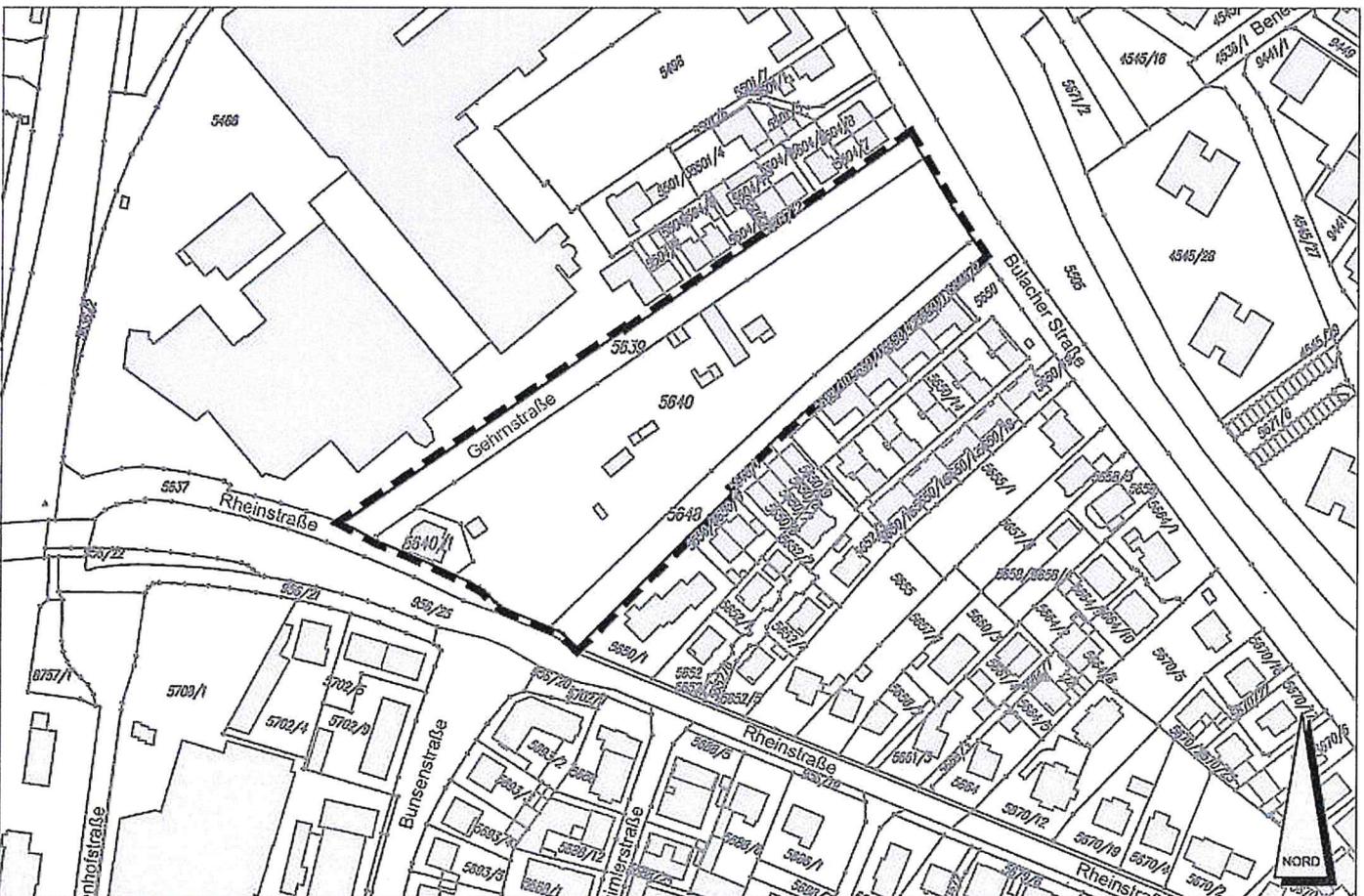
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Ettlingen geltend gemacht worden ist. Eine Bindung an die genannte Frist besteht jedoch nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind;

der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO widersprochen oder die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss vor Ablauf der Jahresfrist beanstandet hat; die Verletzung bereits von einem Dritten schriftlich und fristgerecht geltend gemacht wurde.

Fälligkeit und Erlöschen eventueller Entschädigungsansprüche

Dauert eine Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen (Stadt Ettlingen) beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).

**Übersichtslageplan: Bebauungsplan "Östliche Gehrstraße"**

Planungsamt Ettlingen

05.12.2023

**Komplett eingeschlossene Flurstücke:
5640, 5640 / 1, 5648, 5639**



Satzung

über den Erlass einer Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Östliche Gehrstraße“

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Anordnung der Veränderungssperre	2
§ 2	Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre.....	2
§ 3	Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre	2
§ 4	Geltungsdauer	3
§ 5	Inkrafttreten.....	3

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1, sowie 17 Abs. 1 S.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 28.02.2024 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Östliche Gehrstraße" wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Östliche Gehrstraße". Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2023, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist und der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende 4 vollständig enthaltenen Grundstücke mit den Flurstück-Nummern:

5639, 5640, 5640/1 und 5648

§ 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre bestimmt sich nach § 17 Abs. 1 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Vorstehende Satzung ist unter Beachtung des hierfür vorgeschriebenen Verfahrens vom Gemeinderat am 28.02.2024 beschlossen worden und wird hiermit ausgefertigt.

Ettlingen, 19.03.2024

Johannes Arnold
Oberbürgermeister



Die durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.02.2024 als Satzung beschlossene Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit der Bekanntmachung am 21.03.2024 in Kraft getreten.

Ettlingen, 21.03.2024

Wassili Meyer-Buck
Amtsleiter



Begründung

zum Erlass einer Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Östliche Gehrstraße"

Inhaltsverzeichnis

1.	Planerfordernis / Beschluss einer Veränderungssperre	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	5

1. Planerfordernis / Beschluss einer Veränderungssperre

Im Zusammenhang mit der bereits am 20.12.2022 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplans "Östliche Gehrstraße", wird eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

Der Bebauungsplan "Östliche Gehrstraße" umfasst ein ca. 1,6 ha großes, zum Teil baulich genutztes Quartier am nördlichen Ortseingang der Stadt Ettlingen und Teilbereich der Konversion des Papyrus-Areals. Der im Planbereich liegende rechtskräftige Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) „Überführung der Mörscher Str. über d. Bundesbahnlinie u. verl. der Gehrstraße“ vom 02.01.1962 ist nicht qualifiziert. Eine Steuerung nach § 34 BauGB ist dabei im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht möglich. Hierzu ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erforderlich.

Am 15.11.2022 ging beim Bauordnungsamt eine Bauvoranfrage ein, die zwischen der Gehrstraße und der Bulacher Straße eine Neubebauung vorsieht. Die Planung ist mit den Zielen und der Rahmenplanung (siehe Ziff. 3, z.B. Grünzug entlang der Bulacher Straße) nicht vereinbar und ist – im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB – geeignet zu bodenrechtlichen Spannungen zu führen. Die Planung entspricht nicht den städtebaulichen Absichten der Stadt für die Entwicklung des Bereichs. Die Entscheidung über das Vorhaben wurde deshalb mit Bescheid vom 12.04.2023 für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung der Bauvoranfrage nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Östliche Gehrstraße“ eine Veränderungssperre erforderlich. Die weitere Entwicklung dieses Quartiers soll über einen qualifizierten Bebauungsplan gesteuert. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die Veränderungssperre soll zunächst für einen Zeitraum von 2 Jahren gelten. Der Zeitraum der Zurückstellung ist hierauf anzurechnen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Plangebiet „Östliche Gehrstraße“. Maßgeblich ist der dieser Satzung als Anlage beigefügte Übersichtslageplan vom 05.12.2023.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Papyrus Deutschland GmbH & Co. KG wurde 1902 unter dem Namen „Schneidersöhne“ gegründet. Später hat sich dort auch die inapa angesiedelt. Der Standort Ettlingen in der Gehrstraße umfasst eine Grundstücksfläche von rund 5,7 ha. Der Gebäudebestand besteht aus einem in jüngerer Zeit umfangreich sanierten Bürogebäude sowie Logistikhallen und Nebengebäuden.

Ursprüngliche Absicht der Eigentümer war, das Gelände hochwertig zu entwickeln. Die Auslagerung der Logistiksparte sollte auf einen verkehrsgünstigeren Standort in eines der Ettlinger Gewerbegebiete erfolgen. Das Bürogebäude und damit der Hauptsitz waren weiterhin auf dem Areal vorgesehen. Die frei werdenden Flächen könnten dann mit einer Mischnutzung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe belegt werden.

Für die grundsätzliche Beurteilung der Frage der Gebietsentwicklung hat das Planungsbüro berchtold.krass space&options in Kooperation mit Gerhardt.Stadtplaner.Architekten im Dezember 2018 eine städtebauliche Studie erstellt, die die Gebietsentwicklung in den größeren Zusammenhang an der Schnittstelle zwischen Kernstadt und Ettlingen-West stellt. Die Studie bezieht Aspekte der Lage, Siedlungsstruktur, Nutzungsverteilung, Erschließungs- und Freiraumbezüge mit ein und leitet daraus eine erste Flächenverteilung für das Areal ab.

2021 wurden die Flächen von einer bundesweit tätigen Unternehmensgruppe aus Berlin erworben.

Städtebauliche Studie

Mit den Überlegungen zur Konversion des Papyrus-Areals und des ELBA Areals wird im direkten Umfeld in den nächsten Jahren ein Stadtentwicklungsprozess angestoßen, der einer gesamträumlichen Betrachtung bedurfte. Neben der verkehrlichen Anbindung der Gebiete an das überörtliche Erschließungsnetz, war auch die Frage der Nutzungen im unmittelbaren Umfeld zu klären und in ein Gesamtentwicklungskonzept einzubinden.

Das Plangebiet bildet damit einen Übergangsbereich zwischen den Stadtbereichen Ettlingen-West und Kernstadt. Die heutige gewerbliche Nutzung ist durch einen großen Anteil an Logistiktutzung geprägt mit entsprechend großmaßstäblichen Gebäude- und Hallenstrukturen. Die Gewerbenutzung umschließt u-förmig einen Bereich mit bestehender Wohnbebauung an der Bulacher- und Gehrstraße.

Verbunden mit den großen Hallenstrukturen ist das Firmengelände heute zu fast 100 % versiegelt. Südöstlich der Gehrstraße bestehen größere Grünflächen, zwei größere Parkplatzanlagen sowie einzelne kleinere Gebäude und die Villa des ehemaligen Firmenbesitzers.

Im Kontext dieser gesamträumlichen Betrachtung wurden im Vorfeld der städtebaulichen Studie verschiedene Ziele im Sinne einer abgestimmten Stadtentwicklungsplanung formuliert.

Planungskonzeption („Potenziale“)

Die städtebauliche Studie sieht eine Konversion des gewerblichen Areals in ein durch Wohnen und Arbeiten gemischt genutztes Quartier vor. Zur Beurteilung der grundsätzlichen Realisierbarkeit dieser Nutzungen vor dem Hintergrund der hohen Lärmbelastungen wurde durch das Ingenieurbüro Köhler & Leutwein eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen die Nutzung durch Wohnen und Arbeiten grundsätzlich ermöglicht werden kann.

Die Verteilung der Nutzungen auf dem Plangebiet ordnet den bestehenden Wohnbereichen angrenzenden Wohnbauflächen zu – entlang der Gehrstraße und im zentralen und nördlichen Bereich. Die „Nahtstelle“ zur südöstlichen, kleinteiligen Wohnbebauung ist als öffentlicher Grünzug ausgebildet, der an seinem östlichen Ende an die Freiräume entlang der Alb anbindet und in der Fortsetzung die Idee des „nördlichen Grünen Rings“ um Ettlingen weitertragen kann.

Tragende Idee der Konversion des Papyrus-Areals ist das Ziel ein zukunftsfähiges, gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird besonderer Wert auf eine städtebaulich hochwertige und nachhaltige (wirtschaftlich effizient, sozial gerecht, ökologisch tragfähig) Stadtentwicklung gelegt.

Bei der Entwicklung des knapp 6 ha großen neuen Stadtgebietes gehört es wegen der Größe des Entwicklungsbereichs aus Sicht der Verwaltung auch zur gesellschaftlichen Verantwortung im Zuge der Bodenwertsteigerung der bebaubaren Flächen entsprechende Flächen für Gemeinbedarf und Spiel- und Erholungsflächen bereitzustellen. Die neuen Nutzungen erfordern zudem eine Verbesserung der Anbindung von Kernstadt und Ettlingen-West – damit die Infrastrukturangebote (Kindergarten, Schulen, Nahversorgung, etc.) westlich der Rheintalbahn für die zukünftigen Bewohner*innen gut erreichbar sind. Lärmsensible Nutzungen wie Wohnen sind insbesondere gegenüber der lärmdominanten Rheintalbahn vor Verkehrslärm zu schützen.

Die Ziele der städtebaulichen Planung für das Plangebiet „Östliche Gehrstraße“ sind im Wesentlichen:

- Die städtebauliche Ordnung in Bezug auf den Gesamtbereich.
- Planung einer aufgelockerten Wohnungsbebauung (auch mit Anteilen von gefördertem Wohnungsbau).
- Steuerung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung u.a. eines Allgemeinen Wohngebiets.
- Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung unter Beschränkung der GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, der überbaubaren Flächen sowie Höhe der Bebauung. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung dienen hinsichtlich der GRZ 0,34 und hinsichtlich der GFZ 0,91 derzeit als Richtgrößen. 3 Vollgeschosse sollen nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erreicht werden.
- Ordnung des Verkehrs (einschl. Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr).
- Ergänzung des Grün- und Freiflächensystems als Teil des Ettlinger „Grünen Rings“ durch Festsetzung einer großräumigen öffentlichen Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus naturschutzfachlichen Gründen sowie zur Verbesserung der Wohnqualität an einem Standort mit benachbarten Gewerbeflächen.
- Planung eines Quartierstreiffs mit Gastronomie durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets auf einem Teil des Plangebiets.
- Berücksichtigung der benachbarten GE-Nutzung.
- Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße und Schiene).
- Bereitstellung von Flächen für Gemeinbedarf.
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Die planerische Zielsetzung orientiert sich an der städtebaulichen Studie vom Dezember 2018 (s.o.).

Im Zuge des Bebauungsplanes sollen die heutigen verkehrlichen Konfliktsituationen (z.B. Verkehr, Lärm) gelöst und die Verkehrsträger des Umweltverbundes (z.B. durch Netzausbau/ Netzergänzungen) gestärkt werden. Es sollen Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen getroffen werden, die den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der sog. „Doppelten Innenentwicklung“ gerecht werden sowie wohnungspolitische Aspekte berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan FNP 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt „gewerbliche Baufläche“, „gemischte Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Ettlingen das Ziel, eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

