Stadt Ettlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pforzheimer Straße 112" nach § 13a BauGB

Entwurf
04.07.2025

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

Stadt Ettlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Pforzheimer Straße 112"
nach § 13a BauGB

Entwurf
04.07.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07ETT23023

07ETT23023
Stadt Ettlingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen für die Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBI. I. S. 1274; 2021 I S. 123) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden Württemberg (KlimaG BW) vom 07.02.2023 (GBI. 2023, 26) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Der Bebauungsplan der Stadt Ettlingen „Vorderes Albtal“, in Kraft seit 09.05.1994 wird innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen, einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten) sowie Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume). Weiterhin zulässig sind die im Rahmen der Nutzung erforderlichen Pkw- Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie ein Müllsammelplatz.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

1.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.3 Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt durch die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Gebäudehöhe/Wandhöhe (GH). Als Gebäudehöhe/ Wandhöhe (GH) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage über der Bezugshöhe (148,68 m ü NN – siehe Bezugspunkt in der Planzeichnung) gemessen am höchsten Punkt der Attika/Wandhaut.

Überschreitungen der GH sind zulässig durch:

- Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,50 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt werden.
- Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Gebäudehöhe hinausragen und müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens 1,00 m, vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt werden.

1.3.4 Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

1.6 Flächen für Stellplätze, Müllsammelplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

Folgende - als Gebäude vorgesehene - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Überdachte Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern gemäß bauordnungsrechtlichen Vorgaben

Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für PKW-Stellplätze zulässig.

Müllsammelplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Müllsammelplätze zulässig.

Sonstige - als Gebäude vorgesehene - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für PKW-Stellplätze und Müllsammelplätze unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Es ist maximal 1 Nebenanlage je angefangener 500 m^2 Grundstücksfläche zulässig.
- Die Grundfläche von Nebenanlagen darf 16 m^2 nicht überschreiten.

Tiefgaragen werden als unzulässig festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.8 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die private Grünfläche AM3 wird mit der Zweckbestimmung „Eidechsenhabitat“ festgesetzt. Die private Grünfläche E1 wird mit der Zweckbestimmung „Erhalt Gehölzbestand“ festgesetzt. Die private Grünfläche pGr1 wird mit der Zweckbestimmung „Plangebietseingrünung“ festgesetzt.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

1.9.1 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (AM)

AM1: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15%) eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen notwendig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

AM2: Gehölzfällarbeiten und Abbruch von Gebäuden im Winter

Der Abbruch von Gebäuden und die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Sollte ein Eingriff während der Brutperiode und Aktivzeit erforderlich sein, sind die entsprechenden Vorhaben auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen. Bis zum 28. Februar müssen die Gehölze sowohl gerodet als auch vom Gelände entfernt werden, da auch Gehölzschnitt als Brutplatz genutzt werden kann.

AM3: Untersuchung auf das Vorkommen von Eidechsen

Die private Grünfläche AM2 stellt einen potenziellen Lebensraum für Zaun- und Mauereidechsen dar. Wird im Zuge der Planung in diese Bereiche eingegriffen (Erdarbeiten), sind vertiefte Untersuchungen zum Vorkommen von Eidechsen durchzuführen. Im Baugebiet vorkommende Einzeltiere sind abzufangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Die Maßnahmen (Untersuchung und Umsiedlung) sind vor Baubeginn in den Monaten März bis April oder August bis September durchzuführen.

Um die Fläche AM2 ist vor und während der Bauphase das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes vorzunehmen.

AM4: Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten

Durch den Abbruch der Gebäude gehen Nisthabitate für gebäudebrütende Arten verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von 8 künstlichen Nisthilfen (2 Halbhöhlen, 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 26 mm und 4 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm) zu ersetzen. Diese sind in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben in zwei bis sechs Metern Höhe auf der wetterabgewandten Seite von Gebäuden oder Bäumen anzubringen und zu unterhalten (jährliche Leerung und Kontrolle der Nisthilfen).

AM5: Neuschaffung von Fledermausquartieren

Durch die Rodung der Habitatbäume gehen für Fledermäuse potenzielle Quartiere verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von 8 Fledermauskästen oder -brettern in der Umgebung des Eingriffsbereichs auszugleichen. Die Fledermausquartiere sind an Bäumen oder Gebäuden in einer Höhe von mindestens drei Metern auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung anzubringen. Der Anflugbereich muss frei von Hindernissen sein. An Gebäuden sind die Fledermausquartiere nahe auffälliger Strukturen (z.B. Hausecke, Giebelkante, Fensterbank, Erker) anzubringen, um ein Auffinden zu erleichtern. Zudem ist darauf zu achten, dass die Fledermausquartiere nicht in der Nähe von Beleuchtungen liegen. Die Kästen sind vor Beginn der Aktivphase der Tiere (November bis März; spätestens nach Rodung der Habitatbäume) anzubringen. Beschädigte Fledermausquartiere sind zu ersetzen.

AM6: Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Planungsgebiets ist der Erhalt von Bäumen anzustreben. Die zu erhaltenden Bäume sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Zum Erhalt bestimmte Bäume müssen während der Bauphase vor Verletzungen, auch im Wurzelbereich, geschützt werden. Bei Eingriffen in den Wurzelraum von Bäumen ist die „DIN-Norm 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Der Abstand der Baugrube zum Wurzelanlauf (Stammaußenseite, wo die Wurzeln beginnen) muss das Vierfache des Stammumfangs in 1 m Höhe betragen, mindestens aber 2,5 m. Ist ein Einhalten dieser Abstände nicht möglich, muss die Herstellung der Baugrube im Wurzelbereich unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Bei Baugruben mit Wurzelverlust ist ein Wurzelvorhang zu erstellen.

AM7: Gehölzpflanzungen

Das Planungsgebiet wird mit Bäumen und Sträuchern begrünt, um die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel zu erhalten. Um auch eine hohe Qualität des Gebiets als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse zu gewährleisten sind überwiegend gebietsheimische, standortgerechte Arten (oder vergleichbare Arten) zu verwenden, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland; BREUNIG & al. 2002) stammen.

Geeignete Nachtfalter-Pflanzen sind u.a.: Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Ein- / Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) oder Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

AM8: Lichtmanagement

Im Planungsgebiet ist eine insekten- und fledermausschonende Beleuchtung zu installieren. Es ist sicherzustellen, dass der die Alb säumende Gehölzbestand auch weiterhin als potenzielles Jagdhabitat und Transferstrecke genutzt werden kann. Zunächst ist zu prüfen, in welchen Bereichen Beleuchtung wirklich notwendig ist und in welchen möglicherweise auf (zusätzliche) Lampen verzichtet werden kann. Anschließend werden folgende Vorgaben umgesetzt:

- Verwendung von Lampen mit minimierter Lockwirkung auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum: Verwendung von Leuchtmitteln mit Wellenlängen unter 550 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur zwischen 1700 und 2200 Kelvin.
- Verwendung einer Lichtstärke zwischen 1-3 Lux (Wohngebiete).
- Abstrahlung des Lichts ausschließlich nach unten durch Verwendung voll abgeschirmter Leuchten (0 % ULR).
- Vermeidung von Streulicht durch zielgerichtetes Ausleuchten und einer möglichst tiefen Anbringung der Leuchtkörper.
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C.
- Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, um dauerhaftes Beleuchten zu vermeiden.

AM9: Anbringung von Nisthilfen / Fledermausquartieren an den Neubauten

Maßnahme: Zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse sind an den im Planungsgebiet neu entstehenden Gebäuden Strukturen vorzusehen, welche von gebäudebewohnenden Arten genutzt werden können. Vorgeschlagen wird die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen oder der Einbau sogenannter „Fledermaus- bzw. Niststeine“ (spezielle Fledermaus- bzw. Nistkästen aus Beton), die in die Hausfassade integriert werden. Mindestens sind zwei Nistmöglichkeiten für Nischen- und Halbhöhlenbrüter und zwei Quartieren für Fledermäuse pro Gebäude vorzusehen. Weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel an Gebäuden sind beispielsweise:

- Belassen der Öffnungen an den Unterkanten von Dachblenden und Verschalungen.
- Schaffung von Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten in Zwischendächer und ungenutzte Dachräume (z.B. durch den Einbau von Lüfterziegeln ohne Siebeinsatz).
- Stellenweises Offenlassen von Dehnungsfugen.

1.11 Ökologische Baubegleitung

In der Bauphase hat eine ökologische Baubegleitung durch eine naturschutzfachlich geschulte Person zu erfolgen.

1.12 Nachhaltige Entfernung des japanischen Staudenknöterichs

Innerhalb des Plangebiets ist der japanische Staudenknöterich, möglichst durch das Ausgraben der Rhizome, nachhaltig zu entfernen.

1.13 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Belüftung ist für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrs- von 50 dB(A) überschritten wird, wie folgt zu sichern:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Zusätzlich sind die Fenster in den maßgeblichen Aufenthaltsräumen mit abschließbaren Griffen zu versehen, sodass sie zur Nachtzeit sicher geschlossen halten werden können. Es ist sicherzustellen, dass die Schlüssel der Fenster den Bewohnern nicht zugänglich sind. Eine Öffnung zu Reinigungszwecken wird geduldet.

Von Sicherungsmaßnahmen darf abgesehen werden, sofern geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.[1]

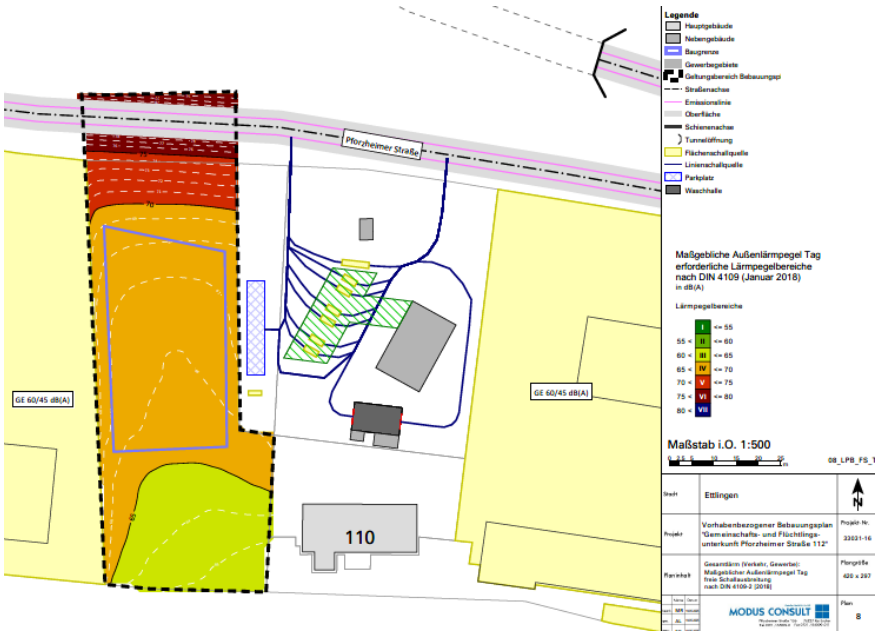


Abbildung 1: Modus Consult. Gesamtlärm (Verkehr, Gewerbe): Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag freie Schallausbreitung DIN 4109-2 [2018] Plan 8

[1] Das Schallkonzept wurde am 23.06.2025 telefonisch durch die Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG mit dem Landratsamt abgestimmt.

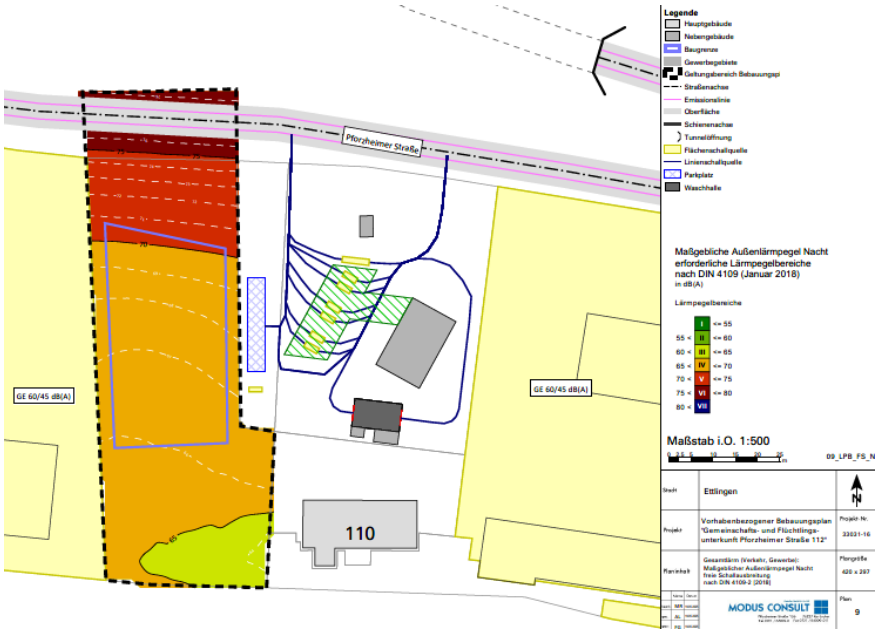


Abbildung 2: Modus Consult. Gesamtlärm (Verkehr, Gewerbe): Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht freie Schallausbreitung DIN 4109-2 [2018] Plan 9

1.14 Befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15% sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von mindestens 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und von Bebauung sowie tiefwurzelnden Pflanzen und Gehölzen freizuhalten.

1.16 Pflanzgebote und Pflanzbindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.16.1 Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bodenfläche ist mit Gras einzusäen, oder mit Bodendeckern, Stauden und Ziergräsern zu bepflanzen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölze sind der Pflanz-

liste zu entnehmen. Die im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren anhand eines qualifizierten Pflanzplanes im Maßstab 1:200 nachzuweisen.

1.16.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellt sicher, dass innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten bleiben. Sollte es zu Verlusten kommen, sind diese durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Das vorhandene Totholz ist ebenfalls zu belassen, da es wichtige ökologische Funktionen erfüllt, wie die Bereitstellung von Lebensräumen für verschiedene Organismen und die Förderung der Bodenfruchtbarkeit. Diese Maßnahmen tragen zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität bei und unterstützen die ökologischen Ziele des Bebauungsplans.

1.16.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

An den festgesetzten Standorten ist ein gebietsheimeischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenliste).

Die Bepflanzung der Flächen hat spätestens 1 Jahr nach Erstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können bis maximal 3,0 m verschoben werden, soweit die Anzahl beibehalten wird.

1.16.4 Erhalt von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig durch einen gebietsheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen.

Die im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren anhand eines qualifizierten Pflanzplanes nachzuweisen.

1.16.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 14 cm.

Fassadenbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind 10 % der Fassadenflächen mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

Alternativ darf die erforderliche Fassadenbegrünungsfläche als mit Hecken der Pflanzliste bestandene Fläche auf dem Baugrundstück ausgeführt werden.

1.17 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3, Abs. 6 BauGB)

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Geringere Tiefe der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 3 LBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,125 der Wandhöhe festgesetzt.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig. Zulässig sind Farbtöne in grau, beige, sand- bzw. erdfarben mit einem Hellbezugswert der Fassadenfarbe zwischen 30 % und 75 %.

2.3 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig für Hauptgebäude sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mindestens 14 cm).

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen. Substratdicke mindestens 14 cm.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

2.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind folgende Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen:

- Ausbildung der Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke 14 cm)
- Ausbildung von mindestens 10% der Fassade mit einer vertikalen Wandbegrünung
- Herstellung eines Brauchwasserspeichers auf dem Baugrundstück mit einem Volumen von mindestens 3 m^3
- Herstellung einer Filtersubstratrinne zur Sammlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und Einleitung in den Retentionsraum
- Herstellung von mindestens 19 m^3 unterirdischem Rückhalteraum für Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück in Form von vollständig abgedichteten Rigolenkörpern

Der Abfluss der begrünten Dachfläche ist in den Brauchwasserspeicher (Zisterne) einzuleiten. Der Überlauf des Brauchwasserspeichers ist in den unterirdischen Rückhalteraum (abgedichtete Rigolenkörper) einzuleiten. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über die Filtersubstratrinne ebenfalls in den unterirdischen Rückhalteraum (abgedichtete Rigolenkörper) einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser des unterirdischen Rückhalteraums (abgedichtete Rigolenkörper) ist regulär in die Alb einzuleiten. Eine schematischen Darstellung des Entwässerungskonzepts ist in der Begründung unter Ziffer 11. 5 abgebildet.

2.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Höhe 1,6 m
- Ausbildung als hinterpflanzter Zaun aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter oder als Hecke aus standortgerechten Sträuchern. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

Mit Zäunen ist ein Abstand von mind. 10 cm zum Boden einzuhalten.

2.7 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Je Gebäude wir eine Antenne als zulässig festgesetzt.

2.8 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2, 6 LBO)

Je zwölf Wohneinheiten ist ein PKW-Stellplatz auf dem Baugrundstück herzustellen. Für jeweils zwei Schlafplätze ist ein Fahrradstellplatz auf dem Baugrundstück herzustellen.

Anlage Empfehlungsliste

Artenauswahlliste Nr. 1

Baumarten für Grünflächen mit normaler Wasserversorgung:

Nr. 1.1: Großkronige Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativea	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. 1.2: Mittelgroße Baumarten:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix rubens	Fahlweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Regionaltypische Straucharten

Es sollen bevorzugt Gehölze entsprechend der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV), die im betreffenden Naturraum vorkommen, verwendet werden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Ziersträucher:

Rosa canina und Rosa subcanina	Echte Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze Fassadenbegrünung:

Clematis*	Clematis in Sorten
Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche*
Rosa in Sorten	Kletterrose

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;
* schwach giftig bis giftig
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Starkregen

Laut der Starkregengefahrenkarte von Baden-Württemberg ist in Teilen des Plangebiets bei außergewöhnlichen Regenereignissen mit Überflutungen mit bis zu 50 cm Überflutungstiefe zu rechnen.

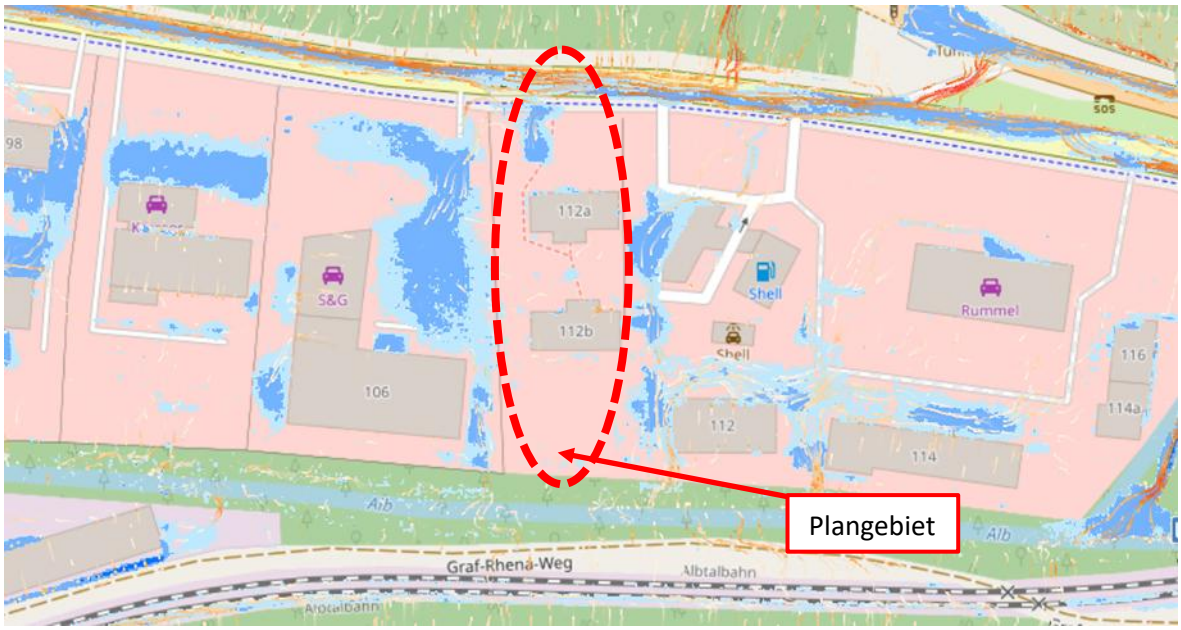


Abbildung 3: Stadt Ettlingen: Starkregengefahrenkarte Ettlingen/Waldbronn. Szenario außergewöhnliches Regenereignis

4 Hinweise zum Bebauungsplan

4.1 Altlasten, Altablagerungen, Bodenschutz

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das zuständige Landratsamt zu informieren.

Aufgrund gewerblicher Vornutzung wird das Flurstück 7206/2 als „AS Autowrackplatz Weber“ Objekt-Nr. 03881-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden.

Sollte im Rahmen eines Bauvorhabens ein Ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster angestrebt werden, sind entsorgungsrelevante Böden zu entfernen. Die entsprechenden Maßnahmen hierzu sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

4.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

4.4 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

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

Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend der bodenschutzrechtlichen Vorgaben).

Bodenaushub, der nicht zur Wiederverwendung an Ort und Stelle (Ausbaumaßnahme) vorgesehen ist, ist als Abfall einzustufen. Für dessen Zwischenlagerung vor der Abfuhr ist ggf. eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, sofern dieser nicht am Entstehungsort gelagert wird. Die Erforderlichkeit ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

4.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das zuständige Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim zuständigen Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

4.6 Geologie, Rohstoffe und Bergbau

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 Kommunalabwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen.

4.8 Ausführung der Pflanzungen

Für die Ausführung der Pflanzungen empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

4.9 Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen
Tel. (07941)932-449
Fax. (07941)932-366
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Werden bei den Grabarbeiten Versorgungskabel freigelegt, ist unser Auftragszentrum (Kontaktdaten unten) zu verständigen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können.

Auftragszentrum Ettlingen, Betriebsservice Enztal/Kraichgau und Alb/Murg:
Tel.: +49 7243 180-450
Hardwarefax: +49 7243 180-460
Softwarefax: +49 72191420564
E-Mail: az.nord-enz-krg-alb-murg@netze-bw.de

4.10 Schallschutz

1. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Anlagenlärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-01 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten. Zudem sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) durch Planeinschrieb enthalten.

2. Im Plangebiet sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 an den zur Tankstelle hin orientierten Ostfassaden nicht zu empfehlen, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Tankstelle für einen Nachtbetrieb nicht zu stören.

   Sie könnten möglich sein, wenn:

   - im Falle der Eigenabschirmung (z.B. lärmabgeschirmte Innenhöfe) und / oder
   - mittels technischer nicht öffenbarer Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)

   durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) in der Nacht

für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend den Immissionsrichtwerten nach Kap. 6.1c TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

4.11 Kriminalprävention

Aus kriminalpräventiver Sicht ist darauf zu achten, dass die Bewohnerschaft gemischt ist. Von einer rein männlichen Belegung raten wir aufgrund des hohen Konfliktpotentials untereinander ab.

Es ist darauf zu achten, dass Kinder und Frauen in diesen Gemeinschaftsunterkünften als besonders schutzbedürftig behandelt werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Checkliste „Mindeststandards zum Schutz von Kindern vor sexueller Gewalt in Flüchtlingsunterkünften“ (Herausgeber: Unabhängiger Beauftragter des Bundes für Fragen des sexuellen Kindesmissbrauchs, organisatorisch an das Ministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend BMFSFJ angesiedelt. Siehe Anlage).

Sozialräume sind als Begegnungsstätten notwendig, um ein soziales Miteinander zu ermöglichen und aufzubauen. Es wird empfohlen einen der Sozialräume als Spielzimmer für Kinder einzurichten.

Flächen zwischen Gebäuden sollten übersichtlich geordnet sein und freie Blickbeziehungen sowie Transparenz bieten, so dass keine Unsicherheit bei den Bewohnern entsteht. Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind daher sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Auch innerhalb der Gebäude sind dunkle Bereiche zu vermeiden. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Der geplante Freibereich liegt links neben dem Gebäude. Hier sollte beachtet werden, dass dieser vom Gebäude aus einsehbar ist. Es ist darauf zu achten, dass keine Sichtbarrieren erstellt werden.

Es wird empfohlen, die Ausstattung der Außenanlagen und des Gebäudes so zu planen, dass es keine losen Sachen/Gegenstände gibt, welche als Waffen benutzt werden können.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

An einer für alle Hausbewohner zugänglichen Stelle ist ein Notruftelefon zu installieren. Wegen zu erwartender Sprachbarrieren kommt anstelle eines Notruftelefons auch ein Notrufmelder in Betracht.

4.12 Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

4.13 Einschränkungen für den Radverkehr

Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu Einschränkungen (insbesondere Sperrungen) für den Radverkehr kommen ist hier eine entsprechende Umleitung einzurichten, gemäß den Standards „Wegweisende Beschilderung für den Radverkehr in Baden-Württemberg“ (https://www.aktivmobil-bw.de/fileadmin/user_upload/Downloads/200414_Standards_FWW-BW.pdf) Abschnitt 5.7.4 "Umleitungsbeschilderung".

Einen Überblick über das Radverkehrsnetz im Landkreis gibt folgende Website: https://geoportal.landkreis-karlsruhe.de/kreiskarte/synserver?project=Radverkehr&client=flexjs

Sollte darüber hinaus das RadNETZ BW betroffen sein (ebenfalls unter o. g. Link ersichtlich) ist die Umleitung mit dem Dienstleister des Landes BW (radnetz@nvbw.de) und mit dem RP Karlsruhe (radverkehr@rpk.bwl.de) abzustimmen.

4.14 Hochwasser-Risikogebiet

Das Vorhaben liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet.

- In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden.
- In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

4.15 Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen/ Erdwärmegewinnungsanlagen

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

4.16 Abfallverwertungskonzept

In den Unterlagen zum geplanten Vorhaben (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind noch keine konkreten Angaben zum Anfall von Abfällen enthalten. Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dann ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-)Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Da ein Abbruch bestehender Gebäude sowie Eingriffe in den Boden vorgesehen sind, ist die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts zu fordern. Das Abfallverwertungskonzept ist dem Landratsamt Karlsruhe, untere Abfallrechtsbehörde rechtzeitig, spätestens vier Wochen vor Beginn von Abbruch-, Rückbau- und Bodeneingriffen elektronisch vorzulegen (per E-Mail abfallrecht@landratsamt-karlsruhe.de)

Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit.

https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172

4.17 Ersatzbaustoffverordnung

Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

Sofern im Bereich von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder Wasservorranggebieten beabsichtigt sein soll, Ersatzbaustoffe (z. B. RC1-Material) einzubauen (z. B, auch Unterbau Straßen, Wege, Parkplätze, Verfüllung), besteht eine gesetzliche Voranzeigepflicht gem. § 22 Abs. 2 ErsatzbaustoffV. Zuständige Behörde ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz (abfallrecht@landratsamt-karlsruhe.de). Die Anzeige ist elektronisch vier Wochen vor Beginn des Einbaus einzureichen.

4.18 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Auf die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gem. § 23KlimaG BW wird hingewiesen.

Stadt Ettlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pforzheimer Straße 112" nach § 13a BauGB

Entwurf
04.07.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07ETT23023

07ETT23023
Stadt Ettlingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 4
Tabellenverzeichnis 4
Vorbemerkungen 5
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 6
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 6
2.1 Derzeitiges Planungsrecht 6
2.2 Verfahrensart 7
3 Lage und Größe des Plangebiets 8
4 Übergeordnete Planungen 10
4.1 Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002, Stand März 2021, Verband Region Karlsruhe 10
4.2 Gesamtfortschreibung des Regionalplans 10
4.3 Flächennutzungsplan 11
5 Bestand 12
6 Planung 12
6.1 Bebauungskonzept 12
6.2 Verkehrliche Erschließung 14
6.3 Technische Erschließung 14
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 14
7.1 Schutzgebiete 14
7.2 Biotope 14
7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 14
7.4 Bodenerosionen: Abflussbahnen/ Starkregen 16
7.5 Denkmalschutz 17
7.6 Wald 17
7.7 Altlasten 17
7.8 Kampfmittel 17
8 Gutachten und Untersuchungen 17
8.1 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung 17
8.2 Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten 19
8.3 Fachbeitrag Schall 21

8.4 Stellungnahme Schallimmissionsschutz TA-Lärm ... 24
8.5 Lokalklimatische Stellungnahme ... 25
8.6 Entwässerungskonzept ... 25
8.7 Wasserhaushaltsbilanz ... 27
8.7.1 Natürlicher Wasserhaushalt ... 28
8.7.2 Anwendung des Aufteilungsverfahrens ... 29
8.7.3 Wasserbilanz für den bebauten Zustand ... 30
8.7.4 Auswertung der Wasserbilanz ... 30
9 Umweltbelange ... 31
9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 31
9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen ... 32
9.3 Schutzgut Mensch ... 32
9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ... 32
9.5 Schutzgut Boden ... 33
9.6 Schutzgut Fläche ... 34
9.7 Schutzgut Wasser ... 34
9.8 Schutzgut Luft/Klima ... 35
9.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ... 36
9.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 36
9.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 36
10 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 37
10.1 Bedingte Festsetzung ... 37
10.2 Art der baulichen Nutzung ... 37
10.3 Maß der baulichen Nutzung ... 38
10.4 Bauweise ... 38
10.5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 39
10.6 Flächen für Stellplätze, Müllsammelplätze und Nebenanlagen ... 39
10.7 Verkehrsflächen ... 39
10.8 Private Grünflächen ... 39
10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 40
10.9.1 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen ... 40
10.9.2 Maßnahme: Flächenversiegelung ... 40
10.9.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (AM) ... 40
10.10 Ökologische Baubegleitung ... 43
10.11 Nachhaltige Entfernung des japanischen Staudenknöterichs ... 43

10.12 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 43
10.13 Befestigte Flächen ... 44
10.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 44
10.15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen für die Erhaltung ... 45
10.15.1 Grundstücksflächen ... 45
10.15.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 45
10.15.3 Anpflanzung von Einzelbäumen ... 45
10.15.4 Erhalt von Einzelbäumen ... 45
10.15.5 Dach- und Fassadenbegrünung ... 45
10.16 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind ... 46
11 Örtliche Bauvorschriften ... 46
11.1 Geringere Tiefe der Abstandsflächen ... 46
11.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 46
11.3 Dächer ... 47
11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 47
11.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ... 48
11.6 Einfriedungen ... 49
11.7 Versorgungsleitungen ... 49
11.8 Zahl der Stellplätze ... 49
12 Städtebauliche Kenngrößen ... 51
13 Quellenangaben ... 51
14 Anhang ... 53

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB“, freier Maßstab. 9
Bild 2: Ausschnitt Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 Raumnutzungskarte, Verband Region Karlsruhe, freier Maßstab 10
Bild 3: Ausschnitt 4. Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Verband Region Karlsruhe (Planungsstand zur zweiten Anhörungsrunde), freier Maßstab 11
Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030, Nachbarschaftsverband Karlsruhe, ohne Maßstab 11
Bild 5: Plangebiet Bestand Ansicht Nord Bild 6: Plangebiet Bestand Ansicht Nordost 12
Bild 7: Überflutungsflächen mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“, nach § 13a BauGB, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Werte für die Ermittlung des Wasserhaushaltes im unbebauten Zustand 28
Tabelle 2: Flächen für den bebauten Zustand 30

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Lageplan genordet, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht EG, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 1OG, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 2OG, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 3OG, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Ansichten, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Dachaufsicht, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Schnitte, 19.05.2025
    - Ed. Züblin AG. Stellungnahme Schallimmissionsschutz TA-Lärm. Wohngebäude GDW Ettlingen, 17.06.2025
    - Thomas Breunig Institut für Botanik und Landschaftskunde: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorentwurf „MFH, 4 Geschosse – Pforzheimer Str. 112“, 30.05.2023
    - GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbh & Co. KG: Geotechnisches und Umwelttechnisches Guthaben, 13.06.2023
    - Modus Consult: Stadt Ettlingen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gemeinschaftsunterkunft Pforzheimer Straße“. Fachbeitrag Schall, Juni 2025
    - Lohmeyer GmbH: Bauvorhaben „Pforzheimer Straße 112“ in Ettlingen, lokalklimatische Stellungnahme unter Berücksichtigung aktueller Fachdaten, 30.05.2023
    - BIT Stadt + Umwelt GmbH. Stadt Ettlingen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB. Entwässerungskonzept. Studie, 10.05.2024

Bebauungsplanverfahren:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Aufgrund mehrerer Krisen- und Kriegsgebiete in der Welt ist die Zahl der Flüchtlinge, die in Deutschland einen Asylantrag stellen, in den letzten Jahren stark angewachsen.

Zur Unterbringung zugewiesener Flüchtlinge im Rahmen der Anschlussunterbringung, muss die Stadt Ettlingen dringend Unterbringungsmöglichkeiten bereitstellen. Die Stadtbau Ettlingen GmbH stellt sich dieser Aufgabe und plant daher auf dem Flurstück 7206/2 die Neuerrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft Flüchtlinge und Obdachlose. Auf dem Grundstück befinden sich bereits zwei Gemeinschaftsunterkünfte welche mittlerweile vom Standard her das Ende ihrer Nutzung erreicht haben. Die beiden nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude sollen daher abgerissen und durch einen neuen 4-geschossigen Neubau ersetzt werden. Eine bauliche Nutzung lässt der maßgebliche Bebauungsplan nicht zu. Die zwei Bestandsgebäude stehen auf einer Fläche, die gemäß Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderes Albtal“ als öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Das geplante Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zur Realisierung der Gemeinschaftsunterkunft ist die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der bestehende Bebauungsplan zu Teilen aufgehoben werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen zu bilden. Explizite Zielsetzung ist dabei die Zulassung einer Einrichtung mit mehr als 95 Plätzen sowie die konkrete, vorhabenbezogene Festlegung der baulichen Ausgestaltung der Gebäude sowie der Anordnung und Nutzung der Freiflächen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorderes Albtal“. Festgesetzt ist die Fläche derzeit als öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung. Das geplante Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Teilaufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

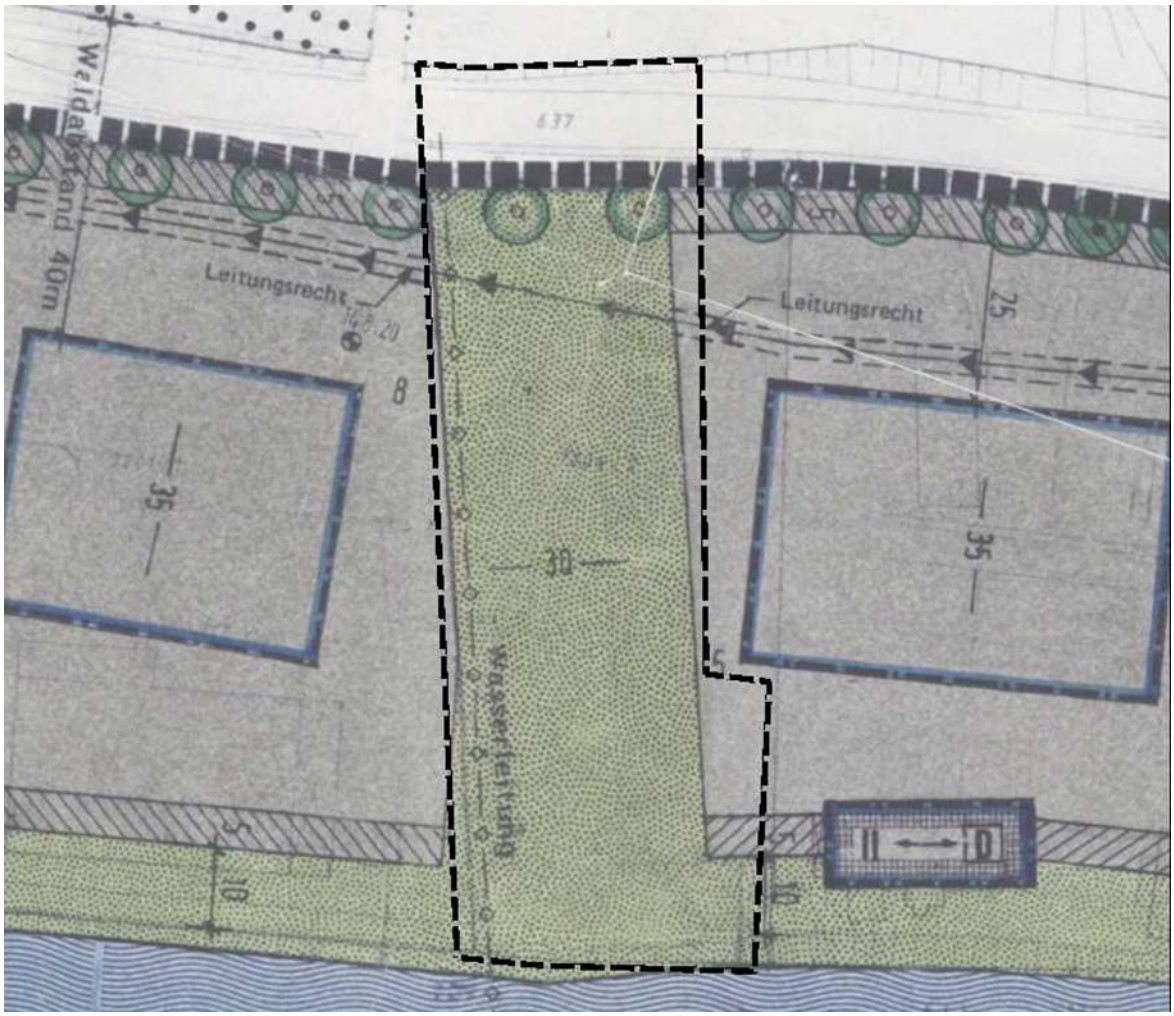


Abbildung 1: Stadt Ettlingen: Auszug Bebauungsplan "Vorderes Albtal" mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pforzheimer Straße 112" nach § 13a BauGB

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-prüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, für den die Nutzung geändert werden soll und das Plangebiet an drei Seiten bereits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,38 ha groß ist, liegt unter 20.000 m^2 (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt nur ein Bauvorhaben um, zu welchem er sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Von daher sind UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Zwar befindet sich in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets, an die Pforzheimer-Straße angrenzend das FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7016342), jedoch kann aufgrund der neuen Nutzung von keinen negativen Effekten auf das FFH-Gebiet ausgegangen werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m^2 liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorhandenen Gewerbegebiets am östlich Ortseingang von Ettlingen. Es umfasst vollumfänglich das Flurstück 7206/2, sowie in Teilen das Flurstück 637/8 (Pforzheimer Straße, L 613). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,38 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- Im Norden durch das Flurstück…
- Im Osten durch die Flurstücke 7206/7 und 7206/6
- Im Süden durch die Alb

- Im Westen durch das Flurstück 7201/1

Das Flurstück des Plangebiets befindet sich in Privatbesitz. Der genaue Geltungsbereich ist der nachfolgenden Katasterkarte zu entnehmen.

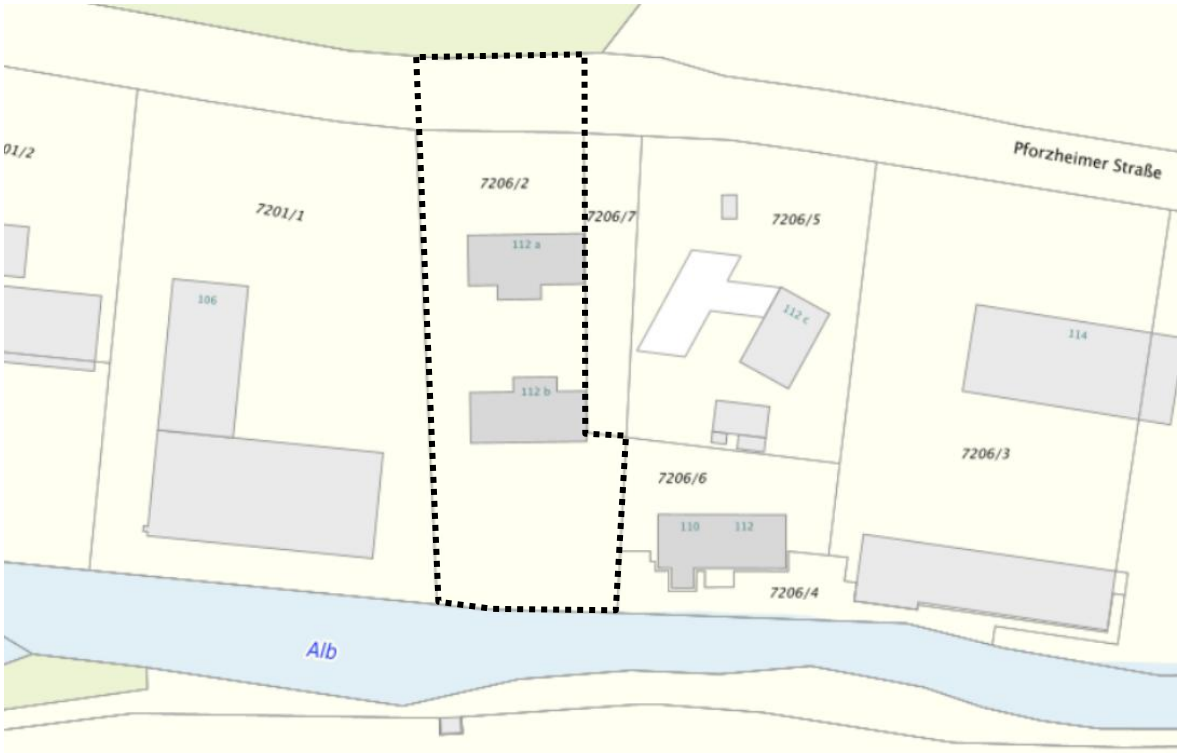


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB“, freier Maßstab.

Zum Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasste der Geltungsbereich das Flurstück 7206/7. Dieses wurde jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dieses für die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht benötigt wird. Das Flurstück 637/8 (Pforzheimer Straße, L 613) wurde zu Teilen in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zur Setzung eines Höhenbezugspunkts, mit aufgenommen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002, Stand März 2021, Verband Region Karlsruhe

Im Regionalplan 2003 der Region Mittlerer Oberrhein ist der komplette Geltungsbereich als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung ausgeschrieben.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand“ dargestellt.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung Erholungsgebiet (Z) (Plansatz 3.3.4.2. Demnach sind „In den Schutzbedürftigen Bereichen für die Erholung (…) die besonders geeigneten Freiräume mit günstiger verkehrlicher Erschließung als Erholungsgebiete für die Funktionen

- Spazieren gehen, Besichtigen, Lagern, Spiel, Sport

und die besonders geeigneten Anlagen als Erholungsschwerpunkte für die Funktionen

- Baden, Surfen, Bootfahren,
- Ski-Abfahrtslauf

In ihrem Bestand zu sichern und qualitativ zu verbessern.

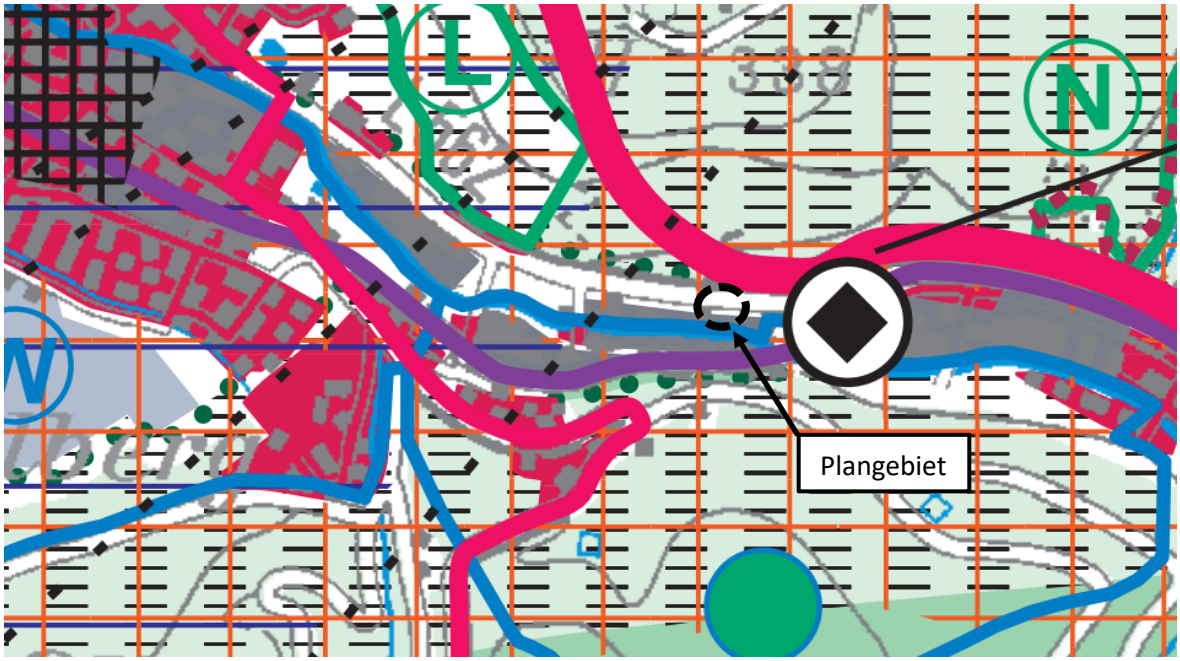


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 Raumnutzungskarte, Verband Region Karlsruhe, freier Maßstab

4.2 Gesamtfortschreibung des Regionalplans

Derzeit wird der gültige Regionalplan für die Region Karlsruhe fortgeschrieben. Der Satzungsbeschluss ist für das Jahr 2025 geplant.

In den Unterlagen der zweiten Anhörungsrunde sind folgende das Plangebiet betreffende Inhalte dargestellt:

Das Plangebiet ist in den Unterlagen der zweiten Anhörungsrunde überwiegend als „Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand (N)“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist als „Straße für den regionalen Verkehr (N) (Plansatz 4.1.2 (1) Bestand)“ dargestellt.

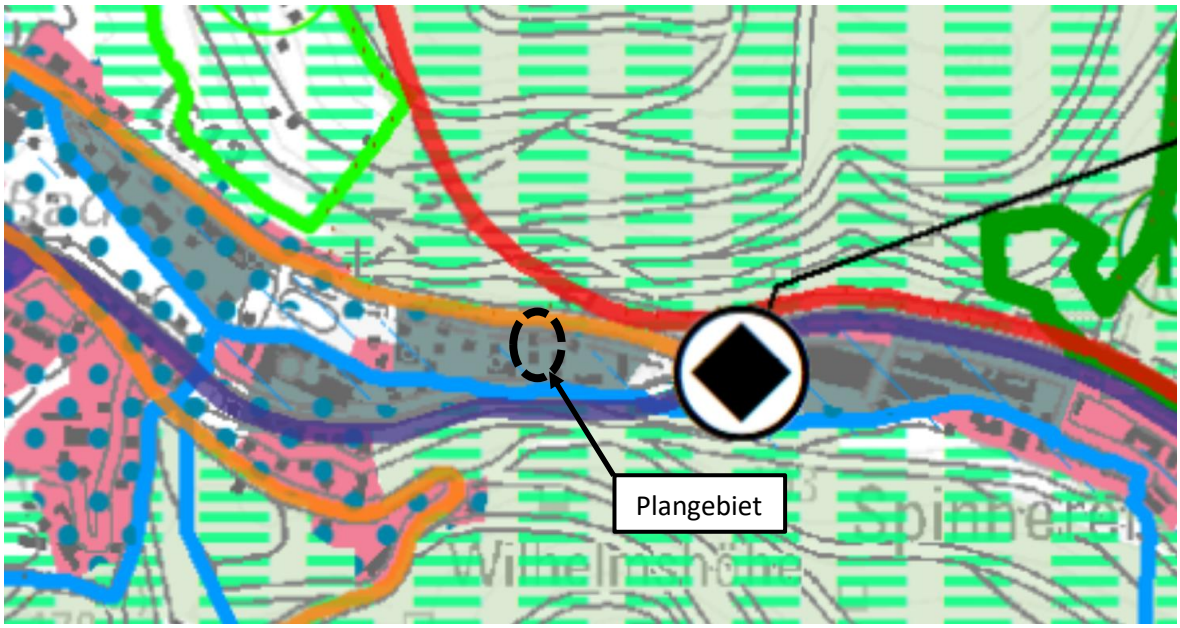


Bild 3: Ausschnitt 4. Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Verband Region Karlsruhe (Planungsstand zur zweiten Anhörungsrunde), freier Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplans 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) anzupassen.

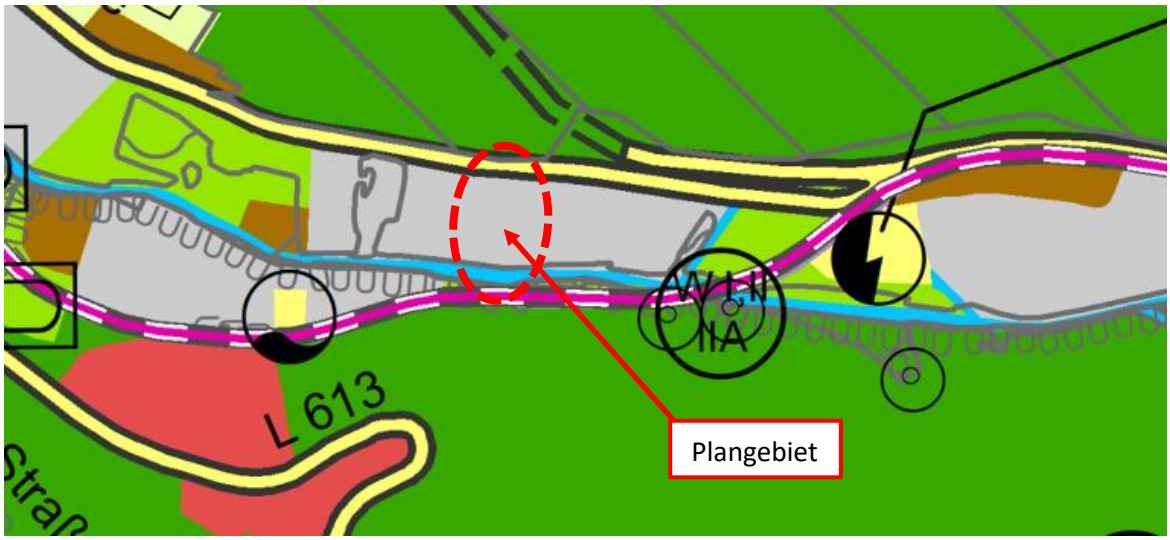


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030, Nachbarschaftsverband Karlsruhe, ohne Maßstab

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Ettlingen, südlich der Pforzheimer Straße. Der südliche Teil des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Flussverlauf der Alb an. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets (ca. 100 m Luftlinie) Befindet sich die östliche Zufahrt zum Wattkopftunnel. Der historische Stadtkern befindet sich in ca. 1,7 km Luftlinienentfernung.
Das Plangebiet wird derzeit von zwei Gebäudezeilen bestanden, die als Flüchtlingsunterkunft dienen. Beide Gebäude befinden sich in sehr schlechtem Zustand. Zwischen den Gebäuden liegt eine gepflasterte Begegnungsfläche. Im Nördlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich ein PKW-Stellplatz.
Das Plangebiet ist im Norden und Süden und Osten durch Bäume sowie Hecken und Sträucher eingegrünt. Der Westliche Teilbereich des Plangebiets wird durch eine Einfriedung begrenzt.

Bild 5: Plangebiet Bestand Ansicht Nord

Bild 6: Plangebiet Bestand Ansicht Nordost

6 Planung

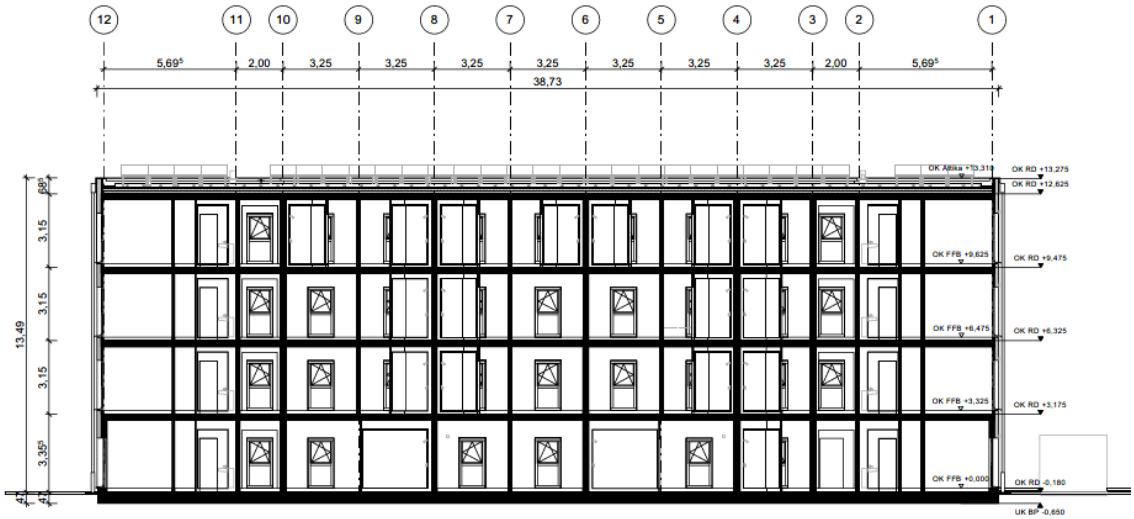
6.1 Bebauungskonzept

Die Stadtbau Ettlingen GmbH plant die Neuerrichtung einer Gemeinschafts- und Flüchtlingsunterkunft in der Pforzheimer Straße. Die im Bestand vorhandenen Zeilenbebauungen sollen abgerissen und durch einen U-förmigen Baukörper, der mittig im Plangebiet errichtet werden soll, ersetzt werden. Dieser soll über vier Vollgeschosse verfügen.

Über die vier Vollgeschosse sind 81 Wohneinheiten für 1, 2 oder 3-4 Personen geplant. Es soll für ca. 90-100 Personen Wohnraum entstehen.

Für den Innenhof der Bebauung sowie für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine Begrünung vorgesehen.

Das Dach des geplanten Gebäudes ist als begrüntes Flachdach konzipiert. Des Weiteren sind Fassadenbegrünungsmaßnahmen an der südlichen sowie der westlichen Gebäudeseite vorgesehen. Der im Bestand vorhandene PKW-Stellplatz soll verlagert werden. PKW-Stellplätze sind an der Pforzheimer Straße im Norden des Plangebiets vorgesehen. Fahrradstellplätze können flexibel auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Müllsammelplatz geplant.



Schnitt AA

Abbildung 2: Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Schnitte

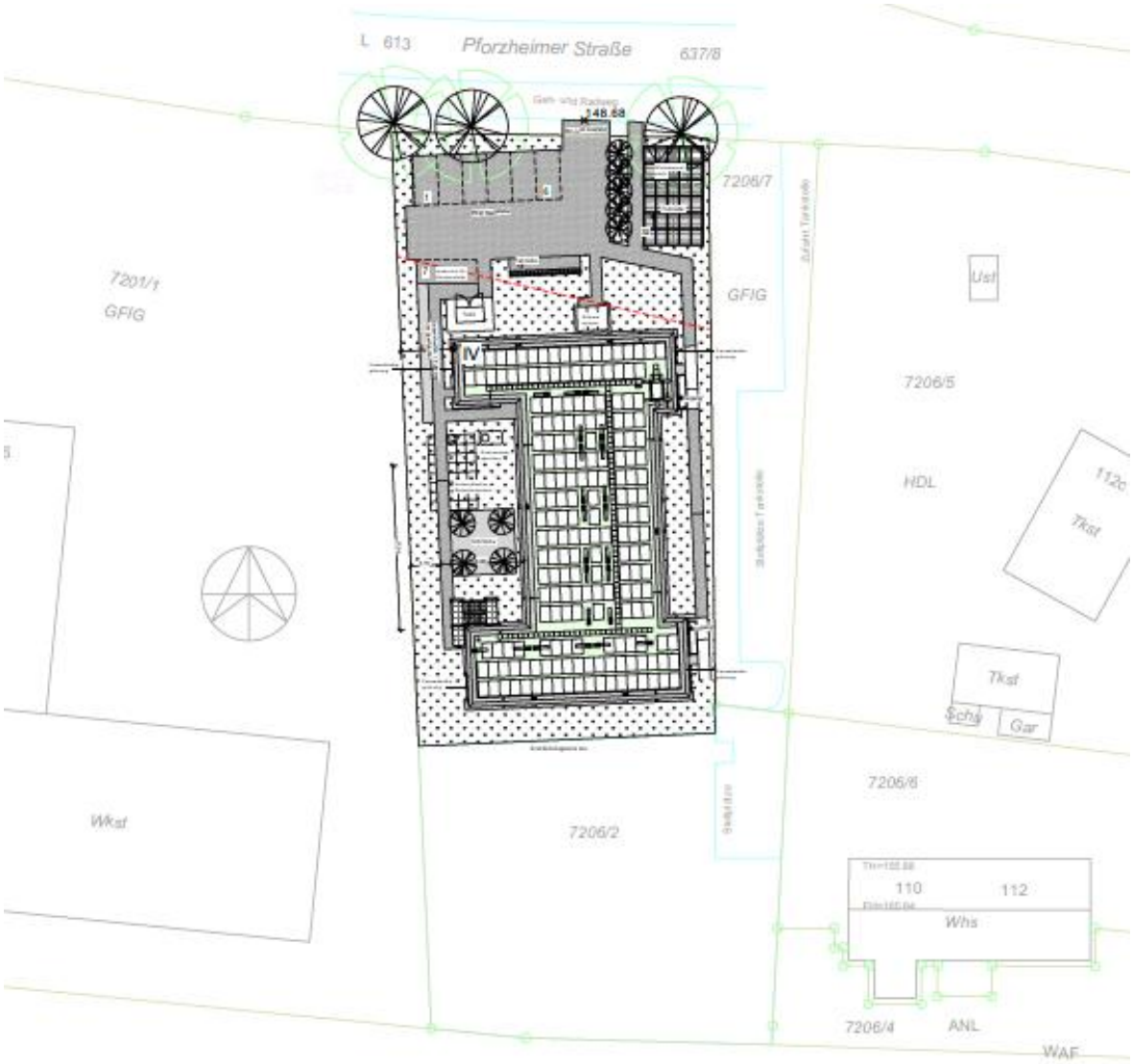


Abbildung 3: Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Lageplan genordet

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pforzheimer Straße.

6.3 Technische Erschließung

Für das Plangebiet erfolgt die Versorgung Wasser und Strom, sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über die Pforzheimer Straße.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

In unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets, an die Pforzheimer-Straße angrenzend befindet sich jedoch das FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7016342).

7.2 Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasser- und Quellschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereichs tangiert.

In unmittelbarer Nähe befindet sich jedoch südlich des Plangebiets das Wasserschutzgebiet „Ettlingen, Brudergartenquellen“ (WSG-Nr-Amt 215019). Hierbei handelt es sich um die Zone III und IIIA.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Überflutungsflächen eines 50-jährlichem Hochwassers (HQ_{50}), eines 100-jährlichem Hochwassers (HQ_{100}) und eines extremen Hochwassers (HQ_{EXTREM}).

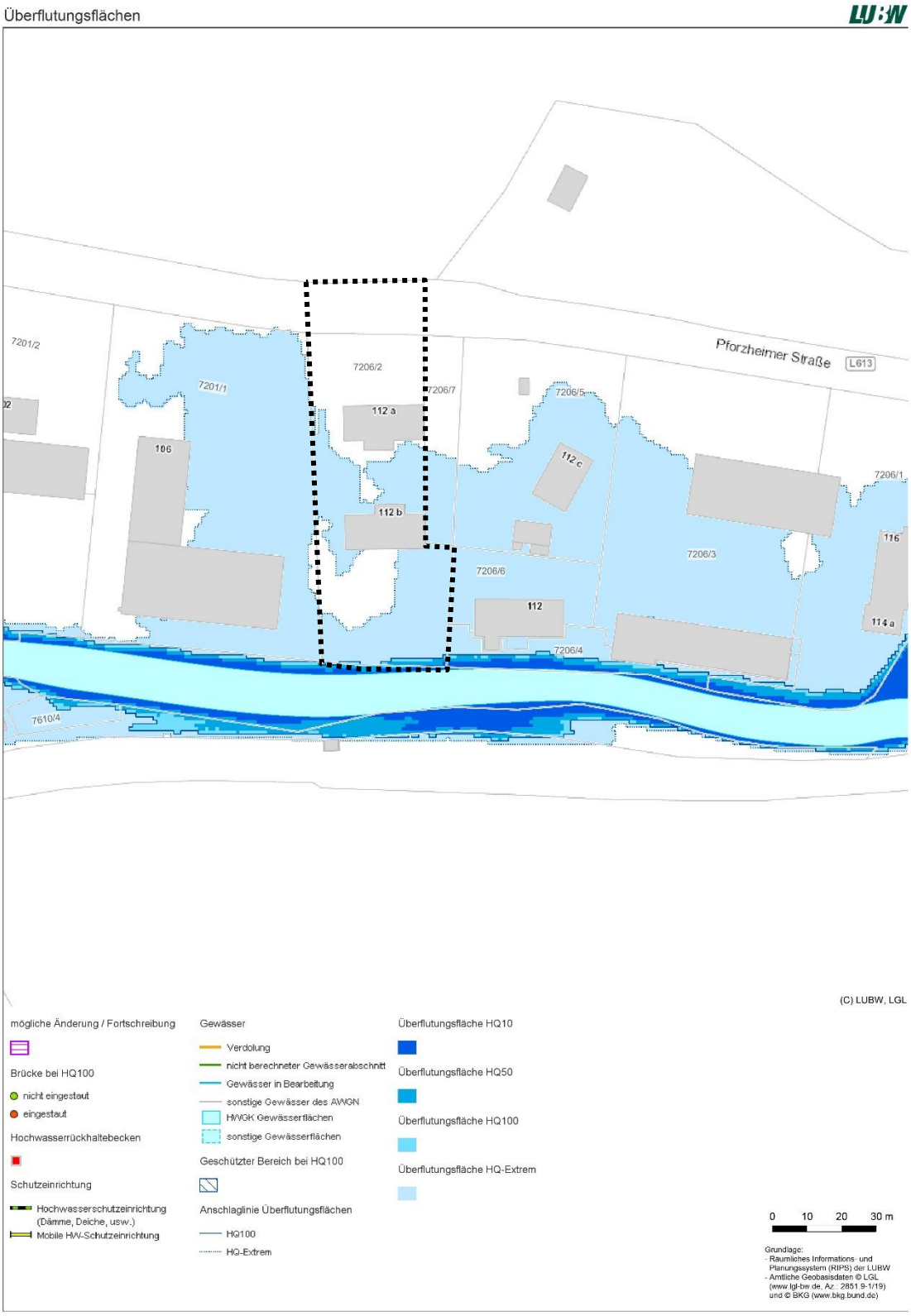


Bild 7: Überflutungsflächen mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“, nach § 13a BauGB, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

7.4 Bodenerosionen: Abflussbahnen/ Starkregen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Abflussbahnen.

In unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets, an die Pforzheimer-Straße angrenzend verlaufen jedoch Abflussbahnen.

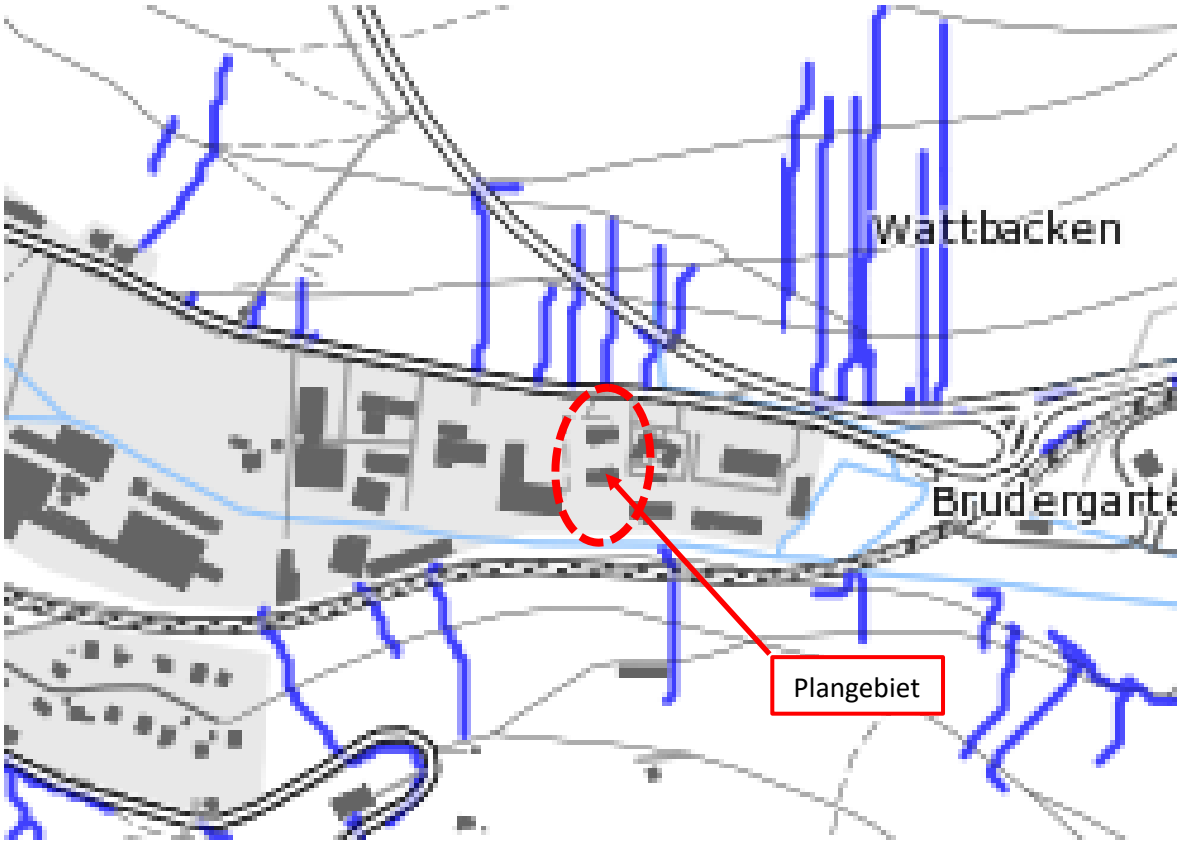


Abbildung 4: Regierungspräsidium Freiburg. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB).

Laut der Starkregengefahrenkarte von Ettlingen/Warmbronn ist in Teilen des Plangebiets bei außergewöhnlichen Regenereignissen mit Überflutungen mit bis zu 15 cm Überflutungstiefe zu rechnen. Östlich der Plangebietsabgrenzung ist mit Überflutungen mit bis zu 17 cm Überflutungstiefe zu rechnen.

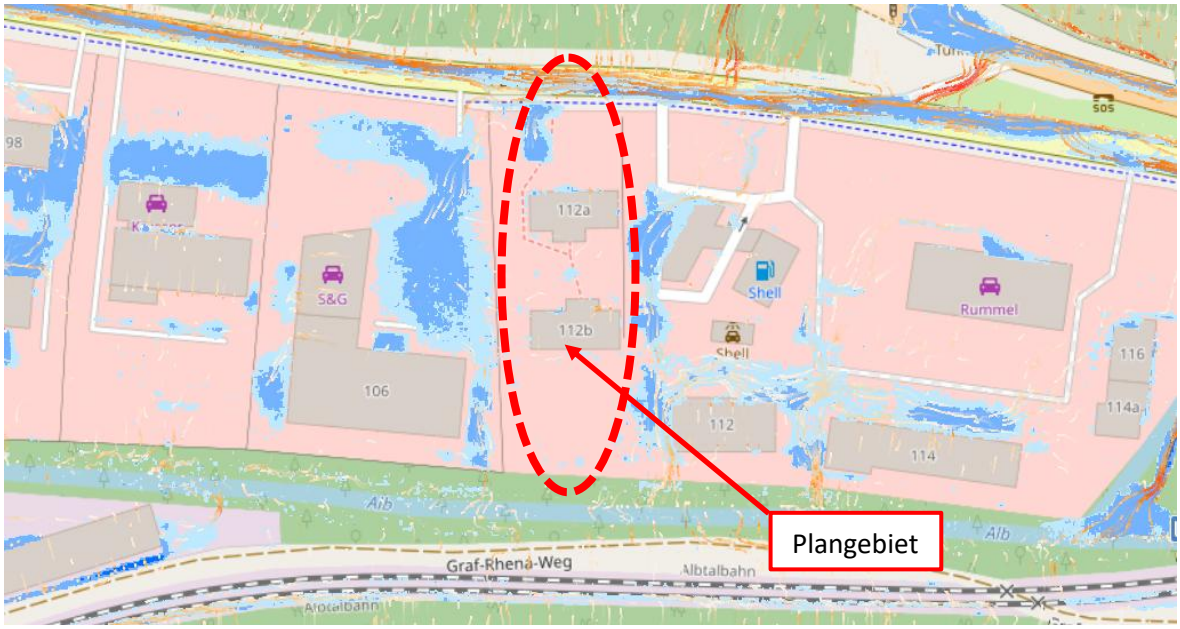


Abbildung 5: Stadt Ettlingen: Starkregengefahrenkarte Ettlingen/Waldbronn. Szenario außergewöhnliches Regenereignis

7.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.7 Altlasten

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb der dargestellten Flächen ist mit einer Auffüllung mit teerhaltigen Schwarzdeckenstücken und damit mit einem gefährlichen Abfall zu rechnen (siehe Ziffer 8.2).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine weiteren Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Das Thomas Breunig Institut für Botanik und Landschaftskunde fasst die artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 30.05.2023 folgendermaßen zusammen:

Die STADTBAU ETTLINGEN GmbH plant auf dem Grundstück „Pforzheimer Straße 112“ in Ettlingen die Errichtung einer neuen Gemeinschaftsunterkunft. Das Planungsgebiet setzt sich aus zwei Teilgebieten (A und B) zusammen. Das geplante Gebäude soll im Teilgebiet A errichtet werden. Inwieweit Teilgebiet B überplant werden soll ist derzeit noch offen.

In einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurden beide Teilgebiete auf geeignete Strukturen für planungsrelevante Artengruppen hin untersucht. Vom Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen sind Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Eidechsen) und Insekten. Im Planungsgebiet sind für die gennannten Gruppen geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden.

Teilgebiet A

Die Gehölze und Gebäude bieten verschiedenen Vogelarten geeignete Brutplätze. Für Fledermäuse sind an den Gebäuden geeignete Quartiere vorhanden. Die Erdaufschüttung am südlichen Rand des Teilgebiets stellt einen potenziellen Lebensraum für Eidechsen dar. Auch einigen besonders geschützten Insektenarten bietet das Teilgebiet potenzielle Lebensraum-strukturen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei Umsetzung der genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Hinsichtlich der Artengruppe Insekten werden ebenfalls keine Verbotstatbestände ausgelöst, hierfür sind keine Maßnahmen zu leisten. Für eine abschließende Beurteilung der Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Reptilien (Eidechsen) sind vertiefte Untersuchungen erforderlich. Zu leistende Maßnahmen sind:

- Gehölzfällarbeiten und Abbruch von Gebäuden im Winter
- Untersuchung auf das Vorkommen von Eidechsen
- Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten
- Neuschaffung von Fledermausquartieren
- Erhalt von Bäumen
- Gehölzpflanzungen

Empfohlen wird zudem:

- Lichtmanagement
- Anbringung von Nisthilfen / Fledermausquartieren an den Neubauten

Teilgebiet B

Die Gehölze bieten verschiedenen Vogelarten geeignete Brutplätze. Die Erdaufschüttung stellt einen potenziellen Lebensraum für Eidechsen dar. Ebenfalls vorhanden sind geeignete Lebensraumstrukturen besonders geschützter Insektenarten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass bei Eingriffen für die Artengruppen Vögel bei Umsetzung der genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Hinsichtlich der Artengruppe Insekten werden ebenfalls keine Verbotstatbestände ausgelöst, hierfür sind keine Maßnahmen zu leisten. Für eine abschließende Beurteilung der Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Reptilien (Eidechsen) sind vertiefte Untersuchungen erforderlich. Zu leistende Maßnahmen sind:

- Gehölzfällarbeiten und Abbruch von Gebäuden im Winter
- Untersuchung auf das Vorkommen von Eidechsen
- Erhalt von Bäumen
- Gehölzpflanzungen

Abbildung 6: Thomas Breunig. Institut für Botanik und Landschaftskunde. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorentwurf „MFH, 4 Geschosse – Pforzheimer St. 112. Teilgebiete A und B

8.2 Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten

Die GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbh & Co. KG fasst ihr geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten vom 30.05.2023 folgendermaßen zusammen:

Die Stadtbau Ettlingen GmbH plant den Neubau einer Asyl- und Obdachlosenunterkunft in der Pforzheimer Straße 112. Das Erdgeschoss wird ca. 1,6 m tief eingebunden. Der Neubau umfasst 4 aufgehende Geschosse.

Der Baugrund wurde durch 6 Kleinrammbohrungen bis in maximal 5,0 m Tiefe erkundet. Die Altbebauung war zum Zeitpunkt der Erkundung noch vorhanden und bewohnt.

In den Aufschlussbohrungen wurden zunächst Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 1,1 m bis 1,6 m erbohrt. Sie bestehen aus bindigen, gemischtkörnigen Böden sowie lokal aus Kies-Sand-Gemischen und Fremdbestandteilen wie Ziegel-, Beton-, Mörtel-, Fliesen-, Holz-und Schwarzdeckenresten. Lokal wurden auch Sandstein- und Kalksteinstücke erbohrt. Die Auffüllungen umfassen auch die obere durchwurzelte Bodenzone.

Unterhalb der Auffüllungen folgt eine natürliche bindige Deckschicht aus überwiegend Schluffen sowie Tonen mit teils schwach organischen Anteilen. Die Konsistenzen sind weich-steif bis steif. Bis zu den Bohrtiefsten wurden schluffige Sande sowie sandige Kiese mit teils bindigen Anteilen erbohrt. Lokal wurden auch halbfest-feste Tone in den Bohrtiefsten angetroffen.

Der Standort liegt in der Erdbebenzone 1.

Das Grundwasser steht auf dem Baufeld gespannt unterhalb der bindigen Deckschicht an. Die während der Bohrarbeiten gemessenen Grundwasserstände lagen zwischen ca. 146,7 m NHN bis ca. 147,1 m NHN (ca. 1,6 m bis 1,9 m unter GOK), waren aber keine Ruhewasserspiegel.

Wir empfehlen, den Bemessungswasserstand auf Höhe der Geländeoberkante anzusetzen. Das Gebäude ist entsprechend gegen drückendes Wasser abzudichten und für Auftrieb zu bemessen.

Das Baufeld liegt bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Alb. Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) liegen Teile des Baufeldes im Überflutungsgebiet der Alb (Hochwasserspiegel 148,5 m NHN).

Die Durchlässigkeit (k) des Bodens liegt bei ca. 10^{-5} -10^{-3} m/s (mittelmäßig) bis 10^{-8} - 10^{-6} m/s (tendenziell schwach).

Das Gründungsniveau liegt bei einer Plattengründung meist in den natürlichen weichsteifen bis steife, bindige Böden. Die anstehenden Böden sind für eine Plattengründung bei den zu erwartenden geringen Lasten geeignet. Wir empfehlen eine verstärkte Sauberkeitsschicht vorzusehen. Bei Gründung mittels Fundamente empfehlen wir diese einheitlich bis auf die Sande und Kiese tieferzuführen. Hierfür ist eine Wasserhaltung erforderlich.

Zur Überprüfung des Baugrundes auf Schadstoffbelastungen wurden 3 Bodenmischproben (2 x Auffüllungen, 1 x natürlich anstehender bindiger Boden) auf die Parameter nach EBV untersucht. Eine organoleptisch auffällige Einzelprobe (Auffüllung mit Schwarzdeckenstücken und stechendem Geruch) und die unmittelbar darunter folgende Probe (natürlich anstehender Boden) wurden auf den Verdachtsparameter PAK untersucht.

Den Analysebefunden zufolge ergaben sich in den Auffüllungen abfallrechtlich relevante Befunde von BM-F0* bis >BM-F3 nach EBV (Mindestbelastungsgrad bei >BM-F3 nach EBV = DK I nach DepV). Im Bereich der Kleinrammbohrung BS 6 ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit einer Auffüllung mit

teerhaltigen Schwarzdeckenstücken und damit mit einem gefährlichen Abfall zu rechnen. Der natürlich anstehende Boden ist ohne Berücksichtigung des TOC-Gehaltes, der auf die natürlich im Material enthaltenen organischen Bestandteile zurückzuführen ist, als frei verwertbar (BM-0-Material nach EBV) einzustufen. Die unterschiedlichen Belastungsgrade sind bei der Planung, Ausschreibung und Ausführung der Erdarbeiten zu beachten.

Nach altlastenrechtlichen Kriterien liegt unseres Erachtens für die aktuelle und geplante Nutzung als Wohngebiet auf Grundlage der ermittelten Analysebefunde sowie unter den gegebenen Expositionsbedingungen keine Gefährdung von Schutzgütern und damit kein weiterer Handlungsbedarf vor. Bei einer Änderung der Expositionssituation, die mit einer Offenlegung des teerhaltigen Materials im Bereich von BS 6 verbunden ist, ist darauf zu achten, dass entsprechendes, mit teerhaltigen Schwarzdeckenbruchstücken durchsetztes Material entweder entfernt oder auch in Zukunft in ausreichender Mächtigkeit von unbedenklichem Material überdeckt wird (Schichtstärke mind. 0,35 m). Bei eventuellen, unversiegelten Kinderspielflächen ist unabhängig davon auf eine ausreichende Überdeckung der künstlichen Auffüllungen mit unbelasteten Bodenmaterialien zu achten (Schichtstärke mind. 0,35 m; im Bereich von Sandspielplätzen zusätzlich mit unterlagernder Grabsperre aus verdichtetem Schotter o. ä).

8.3 Fachbeitrag Schall

Das Unternehmen Modus Consult hat im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung einen Fachbeitrag Schall erarbeitet. Der Fachbeitrag kann wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgrund des anhaltenden Zustroms von Geflüchteten sowie des begrenzten Angebots an von Obdachlosigkeit betroffenen Personen muss die Stadt Ettlingen Wohnraum zur Verfügung stellen. Hierfür will die Stadt Ettlingen eine dauerhafte Gemeinschaftsunterkunft in der Pforzheimer Straße 112 auf dem Flurstück 7206/2 zur Verfügung stellen und unterhalten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans “Vorderes Albtal” innerhalb einer Gewerbegebietsfläche. Auf das Plangebiet wirken sowohl Gewerbelärmimmissionen benachbarter Gewerbegebiete (hier Autohaus im Westen und Tankstelle im Osten) als auch die Verkehrslärmeinwirkungen der Pforzheimer Straße im Norden sowie der Albtalbahn (S1/S11) im Süden ein.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmeinwirkungen zu quantifizieren und mögliche Schutzmaßnahmen aufzuzeigen, um dauerhaft akzeptable Wohnverhältnisse im Bereich der geplanten Gemeinschaftsunterkunft sicherzustellen. Dabei soll zum einen für die Obdachlosen- und Asylunterkunft die Schutzwürdigkeit auf dem Niveau der DIN 18005 für Mischgebiete ausgewiesen werden.

Folgende Aufgabenstellungen sind zu bearbeiten:

- Verkehrslärm von außen auf das Plangebiet einwirkend,
- Gewerbelärm von außen auf das Plangebiet einwirkend.

Die Schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm von Außen:

Auf das Plangebiet wirken pegelbestimmend die Verkehrslärmimmissionen der Pforzheimer Straße im Norden sowie untergeordnet von der Albtalbahn im Süden des Grundstücks ein.

Dabei berechnen sich innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel:

- von bis zu 66 / 57 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade der geplanten Obdachlosenunterkunft in Richtung der Pforzheimer Straße,
- von bis zu 62 / 54 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade der geplanten Flüchtlingsunterkunft in Richtung der bestehenden Tankstelle,
- von bis zu 54 / 47 dB(A) tags / nachts an der Südfassade der geplanten Obdachlosenunterkunft in Richtung der Bahnstrecke,
- von bis zu 61 / 52 dB(A) tags / nachts an der Westfassade der geplanten Obdachlosenunterkunft in Richtung des bestehenden Autohauses und
- von bis zu 59 dB(A) tags im Freibereich der geplanten Gemeinschaftsunterkunft in Richtung des bestehenden Autohauses.

Es zeigt sich, dass die für die Obdachlosenunterkunft zur Beurteilung angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete / Urbane Gebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung an den Fassaden der geplanten Bebauung im Beurteilungszeitraum Tag um bis zu 6 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht um bis zu 7 dB(A) überschritten werden.

Die für die Asylunterkunft zur Beurteilung angesetzte enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 / 60 dB(A) tags / nachts sowie darüber hinaus der gesundheitskritische Schwellenwert von 65 / 55 dB(A) wird an allen Immissionsorten an den nach Osten orientierten Fassaden unterschritten.

Des Weiteren zeigt sich, dass der Auslösewert der Lärmsanierung für Mischgebiete von 66 dB(A) am Tag, der ohne Lärmschutzmaßnahmen als Obergrenze für Belastungen durch Verkehrslärm im Freibereich als noch zumutbar angesehen wird, im Westen der geplanten Unterkunft eingehalten wird.

Auf Grund der ermittelten Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Anlagen- und Gewerbelärm (Vorbelastung):

Auf das Plangebiet wirken von Westen (Autohaus) und Osten (Tankstelle, Autohaus) die Immissionen gewerblicher Anlagen ein.

Dabei berechnen sich an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel:

- von bis zu 56,5 / 51,7 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade der geplanten Flüchtlingsunterkunft in Richtung der bestehenden Tankstelle und
- von bis zu 59,9 / 44,9 dB(A) tags / nachts an der Westfassade der geplanten Obdachlosenunterkunft in Richtung des bestehenden Autohauses.

Die berechneten Spitzenpegel betragen bis zu maximal 71,8 dB(A) tags / nachts.

Wie aus den Plänen ersichtlich wird, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Obdachlosen- und Asylunterkunft nach den aktuell bestehenden Öffnungszeiten der Tankstelle im Beurteilungszeitraum Tag an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten. Bei Umsetzung des zulässigen und genehmigten 24h-Betriebs der Tankstelle werden hingegen im Beurteilungszeitraum Nacht die maßgebenden Immissionsorte an den nach Osten zur Tankstelle orientierten Fassaden überschritten.

Es werden vor dem Hintergrund der aktuellen gewerblichen Nutzungen keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.

Lediglich bei einer gegebenenfalls zukünftigen Nachtnutzung der östlich angrenzenden Tankstelle werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Schallschutzmaßnahmen:

In vorliegendem Fall werden die Geräuscheinwirkungen aus dem Verkehrslärm maßgeblich durch den Straßenverkehr der Pforzheimer Straße verursacht. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Pforzheimer Straße könnte zwar zu einer Pegelminderung im Plangebiet führen, wäre jedoch verkehrsrechtlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV im überwiegend gewerblichen Umfeld nicht umsetzbar.

Auch reichen die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht aus, um durch Abrücken der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts einhalten zu können. Im vorliegenden Fall einer Grundstücksgeometrie, an der nur die Schmalseite des Grundstücks an die Pforzheimer Straße heranreicht und links und rechts des Grundstücks Zufahrten zu Gewerbebetrieben vorliegen, kann eine Schallschutzwand nicht schalltechnisch Wirkungsvoll errichtet werden, um die geplante Bebauung zu schützen. Außerdem wäre die abschirmende Wirkung einer Lärmschutzwand bei städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

Das Vorhaben greift als geeignete Schallschutzmaßnahme eine Blockbebauung auf, in dem die geplante Bebauung entlang der Pforzheimer Straße einen geschlossenen Baukörper vorsieht, der vor allem nach Süden und Westen hin abgeschirmte Bereiche schafft.

Neben den Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte aus dem Verkehrslärm, können sich schalltechnische Gewerbekonflikte ergeben, wenn die Tankstelle einen Nachtbetrieb aufnehmen sollte.

Mit dem aktuellen Betrieb der Tankstelle im Beurteilungszeitraum Tag, treten am geplanten Bauvorhaben keine Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 60 dB(A) tags für Mischgebiete auf. Bei einer möglichen zugelassen und gegebenenfalls zukünftigen Nachtnutzung der Tankstelle verbleiben jedoch Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete an den nach Osten orientierten Fassaden des Vorhabens. Bei einem gegebenenfalls zukünftigen 24h-Betrieb der Tankstelle kann der Lärmkonflikt vermieden werden, wenn keine zur Belüftung der Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung notwendigen öffenbaren Fenster angeordnet werden, oder wenn zu

diesem Zeitpunkt die öffenbaren Fenster dauerhaft geschlossen werden und die Belüftung durch andere Fenster oder durch eine automatische Belüftung sichergestellt wird.

Nachdem die oben beschriebenen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zum Einhalten der Orientierungswerte an allen Fassaden und in allen Stockwerken nicht umgesetzt werden können, wird als weitere Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen) vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der in Baden-Württemberg bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich wird an den lärmbeaufschlagten Fassaden, an denen nachts der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das vorhabenbezogene Bebauungsplanvorhaben.

8.4 Stellungnahme Schallimmissionsschutz TA-Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Ed. Züblin AG nachfolgende Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz TA-Lärm erarbeitet:

Stellungnahme TA Lärm

Im Bericht von Modus Consult >Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan< 05.2025, wird die Nutzung der Tankstelle im Osten mit 06-22 Uhr angegeben.

Da der Tankstelle rechtlich die Möglichkeit eines durchgehenden 24-Stunden-Betriebs zusteht, ist zu prüfen, wie mit potenziellen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in den Nachtstunden (22:00 3 6:00 Uhr) umzugehen ist.

Vorschlag zur Sicherstellung der Einhaltung der TA Lärm:

Es wird angeregt, in Abstimmung mit dem zuständigen Amt zu prüfen, ob der Einbau von Fenstern mit abschließbaren Griffen, als geeignete Maßnahme anerkannt werden kann, um die Fenster in den maßgeblichen Aufenthaltsräumen während der Nachtzeit sicher geschlossen zu halten.

Durch die gesicherte Schließung der Fenster in der Nachtzeit könnten diese Räume aus schalltechnischer Sicht nicht als maßgebliche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm gewertet werden. Eine Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte wäre damit nicht gegeben.

Eine Öffnung soll für Reinigungszwecke möglich sein.

8.5 Lokalklimatische Stellungnahme

Die Lohmeyer GmbH hat für das geplante Bauvorhaben die lokalklimatischen Verhältnisse im Rahmen einer lokalklimatischen Stellungnahme untersucht. Diese zieht folgende Schlussfolgerung:

Insgesamt ist aus der Beschreibung der Reichweite der bodennahen Windfeldbeeinflussungen bei vorherrschenden Winden entsprechend den Hauptwindrichtungen für die geplante Bebauung abzuleiten, dass aufgrund der Längsausrichtung und Höhe der Gebäude gegenüber der bisherigen Bebauung etwas intensivere Einschränkungen der Durchlüftungsverhältnisse in angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind, wobei die bodennahen Windgeschwindigkeiten weiter denen der umliegenden Siedlungsnutzungen entsprechen.

Für die aus östlicher Richtung herantransportierten mächtigen Kaltluftströmungen bilden sowohl die bestehenden als auch die geplanten Gebäude Strömungshindernisse mit gewissen Einschränkungen der bodennahen Strömungsgeschwindigkeiten. Allerdings weisen die beschriebenen Kaltluftströmungen auch durch die östlich und westlich bestehenden Gebäude Einschränkungen auf. Für die Planung ist hervorzuheben, dass die vorgesehene Eingrünung des Grundstücks inklusive Baum- und Strauchstandorten sowie die Rankbepflanzung der Balkone die nächtliche Abkühlung der bodennahen Luftmassen fördert und die Wärmeabstrahlung der geplanten Baukörper dämpft. Ergänzend können Dachbegrünungen der Flachdachbereiche die baubedingte Erwärmung der Kaltluftmassen dämpfen und die mögliche nächtliche Abkühlungswirkung mittels Kaltluftzufuhr in den westlich gelegenen Siedlungsbereichen erhalten.

Die für die Nachbarschaft des Grundstücks Pforzheimer Straße 112 bestehenden lokalklimatischen Verhältnisse bleiben auch mit Umsetzung der vorgelegten Planung erhalten und entsprechen ortsüblichen Verhältnissen im randlichen Siedlungsbereich von Ettlingen. Weitere Informationen sind der lokalklimatischen Stellungnahme zu entnehmen.

8.6 Entwässerungskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten der BIT Stadt + Umwelt GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt. Das geplante Entwässerungssystem gestaltet sich folgendermaßen aus:

Für die Abwasserbeseitigung gilt grundsätzlich § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Absatz (2): *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.*

Im Rahmen des vorliegenden Entwässerungskonzeptes wurden, darauf basierend, die Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des geplanten Bauvorhabens untersucht. Ebenfalls berücksichtigt wurde das Ziel, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Dabei werden die Grundstücksflächen für die geplante Gemeinschaftsunterkunft betrachtet. Die angrenzende Pforzheimer Straße ist nicht Teil des vorliegenden Konzepts und wird für die rechnerischen Nachweise nicht berücksichtigt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Untergrunds und des unterhalb der bindigen Deckschicht gespannt anstehenden Grundwassers nicht möglich. Gemäß DWA-A 138 sollte für eine Regenwasserversickerung der k_f-Wert des Untergrunds zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Bei k_f-Werten kleiner als $1 \cdot 10^{-6}$ m/s, wie sie teilweise im Plangebiet vorliegen, stauen sich die Versickerungsanlagen unzulässig lange ein und es sind zudem unverhältnismäßig große Versickerungsflächen erforderlich. Weiterhin ist laut DWA-A 138-1 ein Grundwasserflurabstand von mind. 1 m vorzuweisen, welcher für das Plangebiet unterschritten wird.

Entsprechend der Beschreibung in Abschnitt 3.3 grenzt das Plangebiet direkt an die Alb an.

Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten zur Versickerung ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Alb, nach Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden, zulässig. Gemäß den Vorgaben des Landratsamtes Karlsruhe ist eine Drosselung des Abflusses nicht notwendig, sofern die Bemessung des Gründaches, der Zisterne und des Retentionsraumes den Regularien entsprechen. Im Hinblick auf die Jahreswasserbilanz soll jedoch entsprechend des Merkblatts DWA-M 102-4 durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden.

Als Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung ist die Ausbildung der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke 14 cm) vorgesehen. Weiterhin sieht das Entwässerungskonzept die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasserabfluss in einer Brauchwasserzisterne zur Bewässerung der Fassadenbegrünung vor.

Das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser wird mittels einer Filtersubstratrinne aufgefangen und in den angelegten Retentionsraum abgeleitet werden.

Eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück ist nicht umsetzbar.

Da das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 3.318 m² eine Größe von 800 m² überschreitet, ist gem. DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Das nach der DIN 1986-100 erforderliche Speichervolumen wird unterirdisch bereitgestellt. Hierfür ist die Verwendung von Rigolenkörpern aus Kunststoff angedacht.

Der Abfluss der begrünten Dachfläche ist in den Brauchwasserspeicher (Zisterne) einzuleiten. Der Überlauf des Brauchwasserspeichers ist in den unterirdischen Rückhalteraum einzuleiten. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über die Filtersubstratrinne ebenfalls in den unterirdischen Rückhalteraum einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser des unterirdischen Rückhalteraums ist regulär in die Alb einzuleiten.

Das beschriebene Konzept ist schematisch in Abbildung 7 dargestellt. Weitere Details zu den einzelnen Komponenten, sowie die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz, des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 und der Regenwasserspeicherung zur Bewässerung, sowie weitere rechnerische Nachweise, können dem nachfolgenden Abschnitt entnommen werden. Eine Konzept- und Lageplanskizze zum vorgesehenen Entwässerungskonzept ist der Anlage 3 zu entnehmen Die Lageplanskizze basiert auf den Planungsunterlagen vom Stand 04/024.

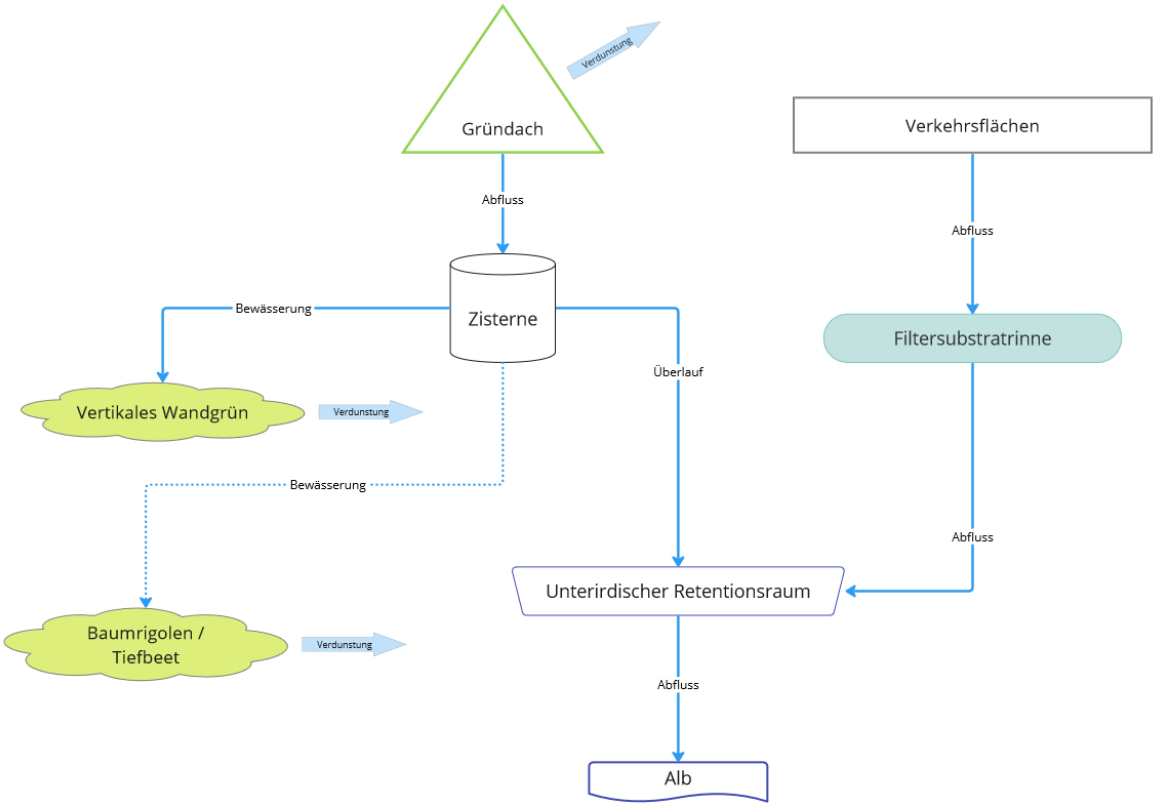


Abbildung 7: Schematische Darstellung Entwässerungskonzept

8.7 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten der BIT Stadt + Umwelt GmbH eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Diese ist Teil des Entwässerungskonzepts.

Die Erfordernis der Wasserhaushaltsbetrachtung ergibt sich aus den Anforderungen des Merkblatts DWA-M 102-4, in dem es heißt: „Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen.“ Hierdurch können negative Effekte der Flächenversiegelung, wie eine verringerte Grundwasserneubildung, erhöhte Oberflächenabflüsse, sowie negative Veränderungen des Kleinklimas reduziert werden.

Die Bilanzgrößen des Wasserhaushalts sind:

- „korrigierter Niederschlag P_{korr};
- aktuelle Verdunstung („Evapotranspiration“) ET_a (bestehend aus Evaporation, Transpiration und Interzeptionsverdunstung);
- Grundwasserneubildung GWN;

- Abfluss R (bestehend aus Basisabfluss R_B und Direktabfluss R_D, der wiederum aus Oberflächenabfluss $R_{D,o}$ und Zwischenabfluss $R_{D,z}$ besteht).

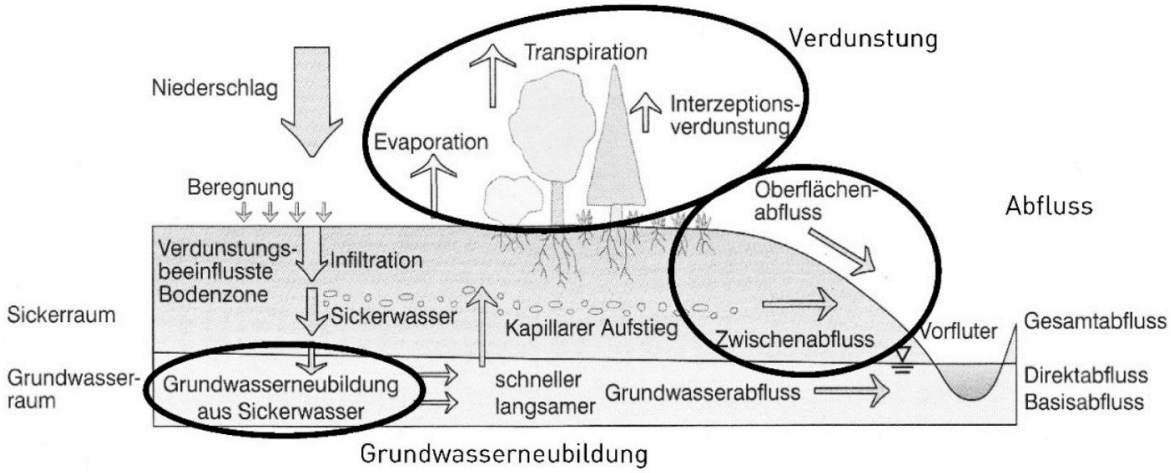


Abbildung 8: Prozesse des Bodenwasserhaushalts (DWA-A 102-4)

Es wird im Merkblatt nicht näher erläutert, welche Abweichungen zulässig sind, damit ein bebauter Zustand dem unbebauten Zustand „möglichst nahe“ kommt. Einen Anhaltspunkt gibt das Handbuch zur Software zum DWA-A 102 (Wasserbilanz-Expert). Darin ist ein Planungsbeispiel enthalten. Eine Abweichung von 11 % einer Wasserbilanzgröße wird als zu hoch bewertet, Betragsabweichungen von 4 % und 7 % als sehr gering bewertet. Es wird gefolgert, dass Abweichungen unter 10 % toleriert werden können.

8.7.1 Natürlicher Wasserhaushalt

Die Parameterwerte zur Ermittlung des Referenzzustandes (unbebauter Zustand, natürlicher Wasserhaushalt) können dem Hydrologischen Atlas von Deutschland (HAD) entnommen werden. Die Daten sind online in einer GIS-Anwendung zugänglich. Die Werte sind in Tabelle 1 dargestellt.

Variable	Zeichen	Kap. Im HAD	Wert [mm/a] im HAD	Gewählt / Ermittelt
Mittlere korrigierte jährliche Niederschlagshöhe	P_{korr}	2.5	1184 1101-1200	Berechnung nach DWA-A 102-4 1104
Mittlere jährliche potenzielle Evapotranspiration	ET_P	2.12	601-650	619
Mittlere jährliche tatsächliche Verdunstungshöhe	ET_a	2.13	576-600 601-650	600
Mittlere jährliche Abflusshöhe	R	3.5	501-600	504
Mittlere jährliche Grundwasserneubildung	GWN	5.5	201-250	222

Tabelle 1: Werte für die Ermittlung des Wasserhaushaltes im unbebauten Zustand

$$P_{korr} = R_D + GWN + ET_a$$
$$P_{korr} = 282\ \frac{mm}{a} + 222\ \frac{mm}{a} + 600\ \frac{mm}{a}$$
$$P_{korr} = 1104\ \frac{mm}{a}$$

$$R_D = R - GWN$$
$$R_D = 504\ \frac{mm}{a} - 222\ \frac{mm}{a}$$
$$R_D = 282\ \frac{mm}{a}$$

Das ermittelte P_{korr} beträgt 93 % des im HAD angegebenen Wertes, liegt somit im Rahmen des im HAD angegebenen Wertebereiches von 1.101-1.200 mm/a und ist damit plausibel.

8.7.2 Anwendung des Aufteilungsverfahrens

Um den Anteil am Abfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung zwischen den unterschiedlichen Flächen und den Maßnahmen zu verdeutlichen, werden die Komponenten der Wasserbilanz durch dimensionslose Aufteilungswerte nach DWA-A 102-4 beschrieben. In Summe ergibt die Wasserbilanz einen Wert von 1, Abweichungen können durch Rundung entstehen. Die Aufteilungswerte werden wie folgt ermittelt:

$$a = \frac{R_D}{P_{korr}} \qquad g = \frac{GWN}{P_{korr}} \qquad v = \frac{ET_a}{P_{korr}}$$

mit: a: Aufteilungswert für Direktabfluss R_D
g: Aufteilungswert für Grundwasserneubildung GWN
v: Aufteilungswert für Verdunstung ET_a

Für verschiedene Oberflächenbeschaffenheiten ergeben sich unterschiedliche Aufteilungswerte. Die Formeln zur Berechnung der Aufteilungswerte sind im Anhang A der DWA-A 102-4 hinterlegt. Diese Grundlagen nutzt auch die Software „WABILA“, welche für die Berechnung der Wasserbilanzen verwendet wurde. Daraus ergeben sich folgende Aufteilungswerte für den unbebauten Zustand:

$$a = \frac{R_D}{P_{korr}} = \frac{X\ \frac{mm}{a}}{X\ \frac{mm}{a}} = 0{,}255$$

$$g = \frac{GWN}{P_{korr}} = \frac{X\ \frac{mm}{a}}{X\ \frac{mm}{a}} = 0{,}201$$

$$v = \frac{ET_a}{P_{korr}} = \frac{X\ \frac{mm}{a}}{X\ \frac{mm}{a}} = 0{,}543$$

8.7.3 Wasserbilanz für den bebauten Zustand

Die Wasserbilanz für den bebauten Zustand wird anhand der geplanten Oberflächen ermittelt. Dem bebauten Zustand liegen die aktuellen Planungen, sowie das Entwässerungskonzept zugrunde. Die resultierenden Flächen, Eigenschaften, Flächenanteile und Wasserbilanzen sind Tabelle 2 und auch Anlage 2a zu entnehmen.

Typ	Name	Element Typ	Größe (m²)	a	g	v	Zufluss (m³)	RD (m³)	GWN (m³)	ETa (m³)	Ziel
Fläche	Gründach	Gründach mit Extensivbegrünung	699	0,61	0,00	0,39	772	469	0	302	Zisterne
Fläche	Parkfläche	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 6% bis 10%)	305	0,40	0,46	0,14	337	133	156	48	Flitersubtratrinne
Fläche	Grünfläche	Garten, Grünflächen	2.077	0,10	0,30	0,60	2.293	229	688	1.376	Ableitung
Maßnahme	Retentionraum	Regenbecken ohne Dauerstau	60	1,00	0,00	0,00	617	617	0	0	Ableitung
Maßnahme	Zisterne	Regenwassernutzung	1	0,89	0,00	0,11	469	416	0	53	Retentionraum
Maßnahme	Fassadenbegrünung	Retentionsbodenfilter	155	0,08	0,32	0,60	171	14	55	102	Ableitung
Maßnahme	Flitersubtratrinne	Rohr, Rinne, steiler Graben	1	1,00	0,00	0,00	134	134	0	0	Retentionraum
Fläche	Zuwege	teildurchlässige Beläge (Porensteine, Sickersteine)	208	0,01	0,66	0,33	230	3	151	76	Ableitung

Tabelle 2: Flächen für den bebauten Zustand

8.7.4 Auswertung der Wasserbilanz

Wie sich die Wasserbilanz für die betrachteten Zustände „unbebaut“ und „Planung“ zusammensetzt und welche Abweichungen zwischen den Zuständen auftreten, ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Der Vergleich der Wasserbilanzen ist in dargestellt. In der Abbildung 10 wird die Abweichung zwischen dem unbebauten und dem bebauten Zustand dargestellt.

Der Direktabfluss des geplanten bebauten Zustandes wird im Vergleich zum Direktabfluss im unbebauten Zustand um 3 % verringert. Die Grundwasserneubildung ist um 7 % erhöht und die Verdunstung um 5 % geringer als im unbebauten Zustand. Die ermittelten Abweichungen sind als gering zu bewerten und damit zulässig. Weitere Parameter können der Anlage 2b entnommen

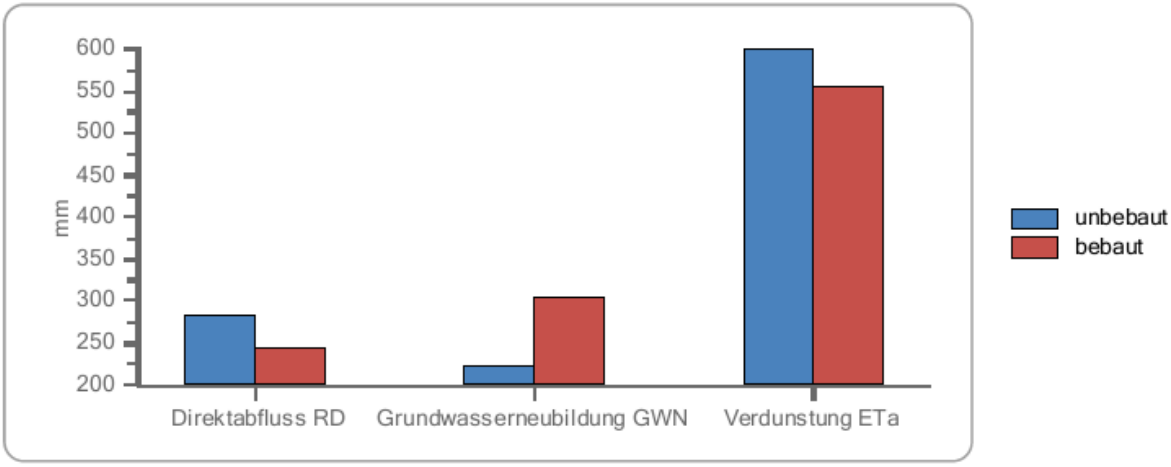


Abbildung 9: Vergleich der Wasserbilanzen

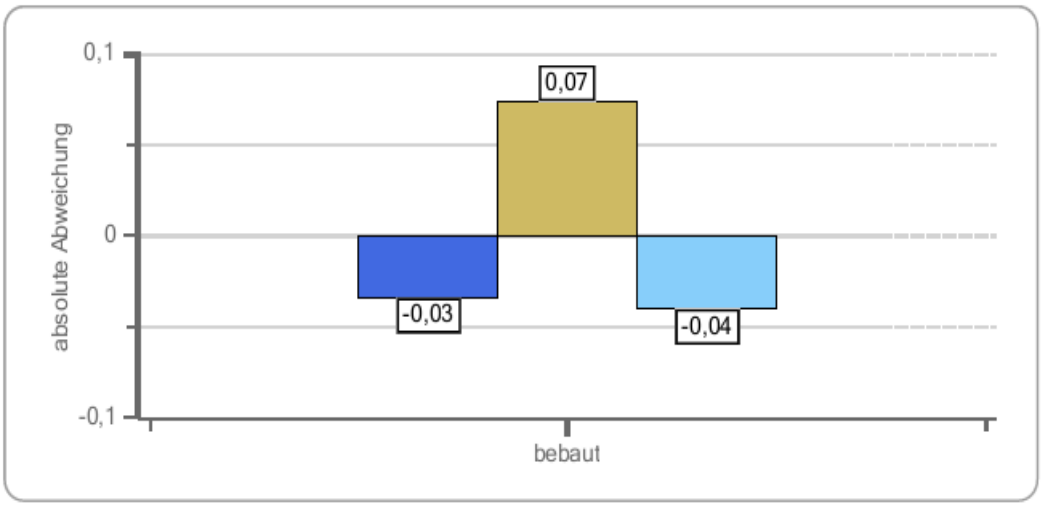


Abbildung 10: Abweichung vom geplanten zum unbebauten Zustand

9 Umweltbelange

Bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB bedarf es zwar keines Umweltberichts, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demzufolge kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Mit der Planung wird eine seit vielen Jahren bebaute Grünfläche planungsrechtlich an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die Stadt, als Grundstückseigentümerin des Grundstücks, plant die beiden bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Eine zusätzliche Versiegelung zum bisherigen Bestand findet in einem verträglichen Rahmen statt.

Mit dem Bebauungsplan werden bestehende Grünstrukturen im Süden planungsrechtlich gesichert. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Ar¬ten und Biotope werden durch die Neuordnung nicht stärker als bisher belastet. Die vorhandene Bebauung wird lediglich ersetzt und die Anhebung von 1 auf 2 Geschosse ändert das Siedlungs- und Landschaftsbild nur unwesentlich.

9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) blieben die derzeit teilweise noch unbebauten Grundstücksbereiche, sowie die Bestandsgebäude bestehen. Es wären keine weiteren Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben könnten, kurz dargestellt.

9.3 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Planung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem innerörtlichem Wohnraum.

9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Um die Fläche und deren Habitateignung für die verschiedenen besonders planungsrelevanten Arten einschätzen zu können, wurde am 19.04.2023 durch das Büro „Thomas Breunig - Institut für Botanik Und Landschaftskunde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Plangebiet vorhanden oder zu erwarten sind und ob diese durch die Realisierung der Planung beeinträchtigt werden. Dazu wurden die relevanten Habitatstrukturen sowie Zufallsbeobachtungen von Tieren erfasst.

Vom Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen sind Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Eidechsen) und Insekten. Im Planungsgebiet sind für die gennannten Gruppen geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden.

Die Gehölze und Gebäude bieten verschiedenen Vogelarten geeignete Brutplätze. Für Fledermäuse sind an den Gebäuden geeignete Quartiere vorhanden. Die Erdaufschüttung am südlichen Rand des Teilgebiets stellt einen potenziellen Lebensraum für Eidechsen dar. Auch einigen besonders geschützten Insektenarten bietet das Teilgebiet potenzielle Lebensraumstrukturen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei Umsetzung der genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Hinsichtlich der Artengruppe Insekten werden ebenfalls keine Verbotstatbestände ausgelöst, hierfür sind keine Maßnahmen zu leisten. Für eine abschließende Beurteilung der Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Reptilien (Eidechsen) sind vertiefte Untersuchungen erforderlich.

Zu leistende Maßnahmen werden sein:

- Gehölzfällarbeiten und Abbruch von Gebäuden im Winter
- Untersuchung auf das Vorkommen von Eidechsen
- Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten
- Neuschaffung von Fledermausquartieren
- Erhalt von Bäumen
- Gehölzpflanzungen

Empfohlen wird zudem weiterhin:

- Lichtmanagement
- Anbringung von Nisthilfen / Fledermausquartieren an den Neubauten

9.5 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung werden derzeit teilweise noch unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Alle Flächen, die nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen.

Durch die vorgesehene Flachdachbegrünung erfolgt eine natürliche Luftbefeuchtung, das Gründach wirkt wie ein Schadstofffilter und trägt weiterhin zur Artenvielfalt bei.

Da eine Versieglung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen der Minderung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Innerhalb des Plangebiets ist mit einer Auffüllung mit teerhaltigen Schwarzdeckenstücken und damit mit einem gefährlichen Abfall zu rechnen (siehe Ziffern 7.7und 8.2). Gemäß dem Geotechnischen und Umwelttechnischen Gutachten (vgl. Ziffer 8.2) ist darauf zu achten, dass entsprechendes, mit teerhaltigen Schwarzdeckenbruchstücken durchsetztes Material entweder entfernt oder auch in Zukunft in ausreichender Mächtigkeit von unbedenklichem Material überdeckt wird (Schichtstärke mind. 0,35 m). Wenn durch die Planung mit Schwarzdeckenbruchstücken durchsetztes Material entfernt wird, dann kann eine Verbesserung der Bodenqualität in diesem Bereich angenommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

9.6 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Da es sich bei der Fläche um eine Innenbereichspotentialfläche handelt wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Somit werden zusätzliche Freiflächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen.

9.7 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind durch das Geotechnische und Umwelttechnische Gutachten bekannt (siehe Ziffer 8.2). Demzufolge ist innerhalb des Plangebiets mit einer Auffüllung mit teerhaltigen Schwarzdeckenstücken und damit mit einem gefährlichen Abfall zu rechnen.

Im Süden grenzt die Alb - ein Fließgewässer – an das Plangebiet an. Bauliche Anlagen angrenzend an oberirdischen Gewässern bedürfen einer Genehmigung durch die untere Wasserschutzbehörde. Jedoch befindet sich die überbaubare Fläche des Bebauungsplans außerhalb des Grenzbereiches.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung an diesen Flächen als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch:

- die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche
- die Herstellung notwendigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Erhalt von Grünflächen und Gehölzen

Außerdem sind die neu geplanten Gebäude mit begrünten Flachdächern vorgesehen. Gründächer speichern bis zu 90 % des Regenwassers und geben dieses nach und nach durch Verdunstung an die Umgebung ab. Besonders bei starken Regenfällen ist diese Funktion sehr wichtig, da sie zu einer Entlastung der städtischen Kanalisation beigeträgt.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.8 Schutzgut Luft/Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Durch die geplante Eingrünung der nicht bebauten Flächen, der geplanten Fassadenbegrünung und Dachbegrünungen können die Beeinträchtigungen vermindert werden. Weiterhin filtern die Pflanzen auf den begrünten Flachdächern den Staub und die Schadstoffe aus der Luft und verbessern dadurch die Luftqualität und das Klima. Begrünte Dächer helfen zudem den CO_2-Anteil in der Luft, und damit einen der Hauptverursacher der Klimaerwärmung, zu reduzieren. Ein positiver Effekt haben begrünte Dächer auch auf das Raumklima der darunterliegenden Räume, denn die Verdunstungsleistung der Pflanzenschicht sorgt im Sommer für Kühlung und wirkt im Winter wie eine Wärmedämmung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die lokalklimatischen Verhältnisse im Rahmen einer lokalklimatischen Stellungnahme untersucht (siehe Ziffer 8.5). Diese zieht folgende Schlussfolgerung:

Die für die Nachbarschaft des Grundstücks Pforzheimer Straße 112 bestehenden lokalklimatischen Verhältnisse bleiben auch mit Umsetzung der vorgelegten Planung erhalten und entsprechen ortsüblichen Verhältnissen im randlichen Siedlungsbereich von Ettlingen.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

9.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Neubebauung innerhalb der Ortslage erfolgt kein Verlust an Landschaftsbestandteilen sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen und eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Der Bereich ist aufgrund bereits vorhandener Baukörper bereits vorgeprägt.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Naturpotentialen besteht ein enges, komplexes Wirkungsgefüge. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen zum Beispiel enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens, die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden kann sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, kann jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Bedingte Festsetzung

Die bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sonstige, an dieser Stelle städtebaulich nicht wünschenswerte Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind jedoch zulässig.

10.2 Art der baulichen Nutzung

Da Städte und Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht abschließende Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, dass eine Gemeinschafts- und Flüchtlingsunterkunft mit zugehörigen, erforderlichen Nebenräumen, Nebenanlagen und Einrichtung zulässig ist. Zudem sind PKW-Stellplätze in der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig. Fahrradstellplätze sowie ein Müllplatz sind auf dem Baugrundstück zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden sämtliche geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst und damit auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets hinreichend gesteuert. Weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es nicht. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebiets als Gewerbefläche ausgewiesen. Flüchtlings- und Gemeinschaftsunterkünfte können grundsätzlich in Gewerbegebieten zugelassen werden. Insofern steht die vorliegende Planung in keinem Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

Als Baugebiet werden nur die Bereiche festgesetzt, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan für Gebäude in Anspruch genommen werden sollen.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Gemeinderates bedarf.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen so, dass die diesem Bebauungsplan in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans zu Grunde liegende Planung umgesetzt werden kann. Es werden geringfügige Spielräume zugelassen, die Anpassungen im Detail ermöglichen sollen. Weitergehende Spielräume werden bewusst nicht festgesetzt, um eine städtebaulich relevante Ausweitung der baulichen Anlagen zu vermeiden.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe bestimmt. Im Plangebiet wurde eine GRZ von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Durch die Festsetzung kann das Grundstück für die vorgesehene bauliche Nutzung sinnvoll und effizient genutzt werden. Ergänzend wurde festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist. Hierdurch wird dem Bauherrn ein gewisser Spielraum bei der Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Zur Regulierung der Baumasse wird die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im Bebauungsplan wird eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Durch die Festlegung der GFZ kann sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben mit vier Vollgeschossen realisiert werden kann.

Gebäudehöhe:

Um die Baumasse in ihrer Höhenentwicklung zu regulieren, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um sicherzustellen, dass die Baukörper sich in die Umgebung einfügen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde darauf geachtet, dass diese nicht übermäßig hoch in Erscheinung tritt und sich somit verträglich einfügt, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung.

Die Höhe des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugspunkt, 14,00 m nicht überschreiten.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf vier begrenzt. Hierdurch wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein ortsverträgliches Maß sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

10.4 Bauweise

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes auf ein ortsverträgliches Maß begrenzt.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintrag (Baugrenzen) festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so gesetzt, dass das Baugrundstück möglichst effektiv genutzt werden kann.

10.6 Flächen für Stellplätze, Müllsammelplätze und Nebenanlagen

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden Regelungen für Flächen Für Stellplätze, Müllsammelplätze und Nebenanlagen getroffen.

Folgende - als Gebäude vorgesehene - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Überdachte Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern gemäß bauordnungsrechtlichen Vorgaben

Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für PKW-Stellplätze zulässig.

Müllsammelplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Müllsammelplätze zulässig.

Sonstige - als Gebäude vorgesehene - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für PKW-Stellplätze und Müllsammelplätze unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Es ist maximal 1 Nebenanlage je angefangener 500 m^2 Grundstücksfläche zulässig.
- Die Grundfläche von Nebenanlagen darf 16 m^2 nicht überschreiten.

Durch die Festsetzung können Stellplätze, Müllsammelplätze und Nebenanlagen zielgerichtet verortet und ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild der Gesamtanlage erzielt werden.

Das geplante Vorhaben sieht keine Tiefgaragen vor. Tiefgaragen werden daher als unzulässig festgesetzt.

10.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

10.8 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmenden. Die private Grünfläche AM3 wird mit der Zweckbestimmung „Eidechsenhabitat“ festgesetzt. Auf dieser befindet sich die Artenschutzrechtliche Maßnahme AM3 „Untersuchung auf das Vorkommen von Zauneidechsen“ Die private Grünfläche E1 wird mit der Zweckbestimmung „Erhalt Gehölzbestand“ festgesetzt. Auf dieser sollen die im Bestand befindlichen Gehölzstrukturen erhalten werden. Die private Grünfläche pGr1 wird mit der Zweckbestimmung „Plangebietseingrünung“ festgesetzt. Diese dient der Unterbringung eines Bestandsbaums und der Eingrünung des Plangebiets.

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz (AM) betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

10.9.1 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

10.9.2 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

10.9.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (AM)

AM1: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15%) eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen notwendig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

AM2: Gehölzfällarbeiten und Abbruch von Gebäuden im Winter

Maßnahme: Der Abbruch von Gebäuden und die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Sollte ein Eingriff während der Brutperiode und Aktivzeit erforderlich sein, sind die entsprechenden Vorhaben auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen. Bis zum 28. Februar müssen die Gehölze sowohl gerodet als auch vom Gelände entfernt werden, da auch Gehölzschnitt als Brutplatz genutzt werden kann.

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Vögeln und Fledermäusen während der Bauphase.

AM3: Untersuchung auf das Vorkommen von Eidechsen

Maßnahme: Die private Grünfläche AM3 stellt einen potenziellen Lebensraum für Zaun- und Mauereidechsen dar. Wird im Zuge der Planung in diese Bereiche eingegriffen (Erdarbeiten), sind vertiefte Untersuchungen zum Vorkommen von Eidechsen durchzuführen Ein Eingriff in die Fläche ist nicht geplant. Im Baugebiet vorkommende Einzeltiere sind abzufangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Die Maßnahmen (Untersuchung und Umsiedlung) sind vor Baubeginn in den Monaten März bis April oder August bis September durchzuführen.

Um die Fläche AM2 ist vor und während der Bauphase das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes vorzunehmen. Hierdurch soll das Eindringen von Reptilien, Amphibien und anderen Kleintieren in das Baufeld vermieden werden.

Ziel: Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

AM4: Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten

Maßnahme: Durch den Abbruch der Gebäude gehen Nisthabitate für gebäudebrütende Arten verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von 8 künstlichen Nisthilfen (2 Halbhöhlen, 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 26 mm und 4 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm) zu ersetzen. Diese sind in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben in zwei bis sechs Metern Höhe auf der wetterabgewandten Seite von Gebäuden oder Bäumen anzubringen und zu unterhalten (jährliche Leerung und Kontrolle der Nisthilfen).

Ziel: Ausgleich entfallener Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter.

AM5: Neuschaffung von Fledermausquartieren

Maßnahme: Durch die Rodung der Habitatbäume gehen für Fledermäuse potenzielle Quartiere verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von 8 Fledermauskästen oder -brettern in der Umgebung des Eingriffsbereichs auszugleichen. Die Fledermausquartiere sind an Bäumen oder Gebäuden in einer Höhe von mindestens drei Metern auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung anzubringen. Der Anflugbereich muss frei von Hindernissen sein. An Gebäuden sind die Fledermausquartiere nahe auffälliger Strukturen (z.B. Hausecke, Giebelkante, Fensterbank, Erker) anzubringen, um ein Auffinden zu erleichtern. Zudem ist darauf zu achten, dass die Fledermausquartiere nicht in der Nähe von Beleuchtungen liegen. Die Kästen sind vor Beginn der Aktivphase der Tiere (November bis März; spätestens nach Rodung der Habitatbäume) anzubringen. Beschädigte Fledermausquartiere sind zu ersetzen.

Ziel: Ausgleich entfallender Hangplätze für Fledermäuse.

AM6: Erhalt von Bäumen

Maßnahme: Innerhalb des Planungsgebiets ist der Erhalt von Bäumen anzustreben. Die zu erhaltenden Bäume sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Zum Erhalt bestimmte Bäume müssen während der Bauphase vor Verletzungen, auch im Wurzelbereich, geschützt werden. Bei Eingriffen in den Wurzelraum von Bäumen ist die „DIN-Norm 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Der Abstand der Baugrube zum Wurzelanlauf (Stammaußenseite, wo die Wurzeln beginnen) muss das Vierfache des Stammumfangs in 1 m Höhe betragen, mindestens aber 2,5

m. Ist ein Einhalten dieser Abstände nicht möglich, muss die Herstellung der Baugrube im Wurzelbereich unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Bei Baugruben mit Wurzelverlust ist ein Wurzelvorhang zu erstellen.

Ziel: Erhalt von Habitatstrukturen für Vögel.

AM7: Gehölzpflanzungen

Maßnahme: Das Planungsgebiet wird mit Bäumen und Sträuchern begrünt, um die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel zu erhalten. Um auch eine hohe Qualität des Gebiets als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse zu gewährleisten sind überwiegend gebietsheimische, standortgerechte Arten (oder vergleichbare Arten) zu verwenden, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland; BREUNIG & al. 2002) stammen. Für Vögel ist die Verwendung früchtetragender Gehölze sinnvoll. Fledermäuse profitieren von Gehölzen, die den Raupen von Nachtfaltern (Nahrungsgrundlage von Fledermäusen) als Nahrung dienen.

Geeignete Nachtfalter-Pflanzen sind u.a.: Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Ein- / Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) oder Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Ziel: Schaffung von Habitatstrukturen; Verbesserung der Nahrungssituation für Vögel und Fledermäuse.

AM8: Lichtmanagement

Maßnahme: Im Planungsgebiet ist eine insekten- und fledermausschonende Beleuchtung zu installieren. Dadurch soll eine Störung von Fledermäusen durch Streulicht sowie das Anlocken nachtaktiver Fluginsekten (Nahrungsgrundlage von Fledermäusen) aus angrenzenden Jagdgebieten vermieden werden. Es ist sicherzustellen, dass der die Alb säumende Gehölzbestand auch weiterhin als potenzielles Jagdhabitat und Transferstrecke genutzt werden kann. Zunächst ist zu prüfen, in welchen Bereichen Beleuchtung wirklich notwendig ist und in welchen möglicherweise auf (zusätzliche) Lampen verzichtet werden kann. Anschließend werden folgende Vorgaben umgesetzt:

- Verwendung von Lampen mit minimierter Lockwirkung auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum: Verwendung von Leuchtmitteln mit Wellenlängen unter 550 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur zwischen 1700 und 2200 Kelvin.
- Verwendung einer Lichtstärke zwischen 1-3 Lux (Wohngebiete).
- Abstrahlung des Lichts ausschließlich nach unten durch Verwendung voll abgeschirmter Leuchten (0 % ULR).
- Vermeidung von Streulicht durch zielgerichtetes Ausleuchten und einer möglichst tiefen Anbringung der Leuchtkörper.
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C.
- Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, um dauerhaftes Beleuchten zu vermeiden.

Ziel: Vermeidung einer Störung von Fledermäusen und Insekten durch Streulicht.

AM9: Anbringung von Nisthilfen / Fledermausquartieren an den Neubauten

Maßnahme: Zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse sind an den im Planungsgebiet neu entstehenden Gebäuden Strukturen vorzusehen, welche von gebäudebewohnenden Arten genutzt werden können. Vorgeschlagen wird die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen oder der Einbau sogenannter „Fledermaus- bzw. Niststeine“ (spezielle Fledermaus- bzw. Nistkästen aus Beton), die in die Hausfassade integriert werden. Mindestens sind zwei Nistmöglichkeiten für Nischen- und Halbhöhlenbrüter und zwei Quartieren für Fledermäuse pro Gebäude vorzusehen. Weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel an Gebäuden sind beispielsweise:

- Belassen der Öffnungen an den Unterkanten von Dachblenden und Verschalungen.
- Schaffung von Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten in Zwischendächer und ungenutzte Dachräume (z.B. durch den Einbau von Lüfterziegeln ohne Siebeinsatz).
- Stellenweises Offenlassen von Dehnungsfugen.

Ziel: Schaffung von Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.

10.10 Ökologische Baubegleitung

Während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung durch eine naturschutzfachlich geschulte Person erforderlich. Diese Maßnahme stellt sicher, dass die Bauarbeiten im Einklang mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben durchgeführt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Die ökologische Baubegleitung überwacht die Einhaltung der festgelegten Schutzmaßnahmen und kann bei Bedarf Anpassungen vornehmen, um den Schutz von Boden, Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dadurch wird sichergestellt, dass die ökologischen Ziele des Bebauungsplans auch während der Bauphase konsequent verfolgt werden.

10.11 Nachhaltige Entfernung des japanischen Staudenknöterichs

Die Festsetzung zur nachhaltigen Entfernung des japanischen Staudenknöterichs innerhalb des Plangebiets zielt darauf ab, die Ausbreitung dieser invasiven Pflanzenart zu vermeiden. Der japanische Staudenknöterich kann erhebliche ökologische und strukturelle Schäden verursachen, indem er heimische Pflanzen verdrängt. Durch das Ausgraben der Rhizome wird eine effektive und nachhaltige Bekämpfung dieser Art angestrebt, um die Biodiversität zu schützen und die ökologischen Funktionen des Gebiets zu erhalten. Diese Maßnahme trägt dazu bei, die langfristige Gesundheit und Stabilität der lokalen Flora und Fauna zu gewährleisten.

10.12 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung zur Sicherstellung der Belüftung und Lärmminderung in Aufenthaltsräumen, die nachts zum Schlafen genutzt werden, basiert auf der Notwendigkeit, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner zu schützen. Verkehrslärm kann erhebliche negative Auswirkungen auf die

Schlafqualität und die allgemeine Gesundheit haben. Daher sind Maßnahmen erforderlich, um sicherzustellen, dass die Bewohner in einer ruhigen und gesunden Umgebung schlafen können.

Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige bautechnische Maßnahmen gewährleisten eine ausreichende Belüftung der Räume, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen. Dies ist besonders wichtig in Gebieten, in denen der nächtliche Beurteilungspegel 50 dB(A) überschreitet. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen reduzieren den Lärmpegel und tragen gleichzeitig zur Frischluftzufuhr bei, was für eine gesunde Schlafumgebung unerlässlich ist.

Durch die Platzierung der Fenster an einer Seite des Gebäudes, die weniger Schallquellen ausgesetzt ist, kann der Lärmpegel in den Schlafräumen erheblich reduziert werden. Diese bauliche Maßnahme nutzt die natürliche Abschirmung des Gebäudes, um den Lärm zu mindern und eine ruhigere Schlafumgebung zu schaffen.

Geeignete Eigenabschirmungen der Fenster gegen Verkehrslärm umfassen bauliche Lösungen wie spezielle Fensterkonstruktionen oder zusätzliche Schallschutzvorrichtungen, die den Lärm von außen effektiv abhalten. Solche Maßnahmen sind notwendig, um den Bewohnern eine ungestörte Nachtruhe zu ermöglichen.

Zusätzlich ist es erforderlich, dass die Fenster in den maßgeblichen Aufenthaltsräumen mit abschließbaren Griffen versehen werden. Dies stellt sicher, dass die Fenster zur Nachtzeit geschlossen bleiben und somit der Lärmschutz gewährleistet ist.

Von Sicherungsmaßnahmen darf abgesehen werden, sofern geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

10.13 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15% sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von mindestens 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

Durch Wasserdurchlässige Beläge kann unteranderem der Oberflächenabfluss von Regenwasser abgemildert und die Grundwasserneubildungsrate im Gegensatz zu vollversiegelten Flächen erhöht werden.

10.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden zugunsten des Versorgungsträgers die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen eingetragen. Somit wird werden die Versorgungsleitungen rechtlich gesichert.

10.15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen für die Erhaltung

10.15.1 Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bodenfläche ist mit Gras einzusäen, oder mit Bodendeckern, Stauden und Ziergräsern zu bepflanzen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren anhand eines qualifizierten Pflanzplanes im Maßstab 1:200 nachzuweisen.

10.15.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die im Bestand vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Verlust durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Das vorhandene Totholz ist zu belassen.

10.15.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

An den festgesetzten Standorten ist ein gebietsheimeischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenliste). Die Bepflanzung der Flächen hat spätestens 1 Jahr nach Erstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können bis maximal 3,0 m verschoben werden, soweit die Anzahl beibehalten wird. Somit wird bei der Anpflanzung eine gewisse Flexibilität eingeräumt.

10.15.4 Erhalt von Einzelbäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig durch einen gebietsheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen. Die im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren anhand eines qualifizierten Pflanzplanes nachzuweisen.

Durch Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern kann eine Eingrünung des Plangebiets und die Verbesserung des Stadtklimas erzielt werden.

10.15.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 14 cm.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind 10 % der Fassadenflächen mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

Alternativ darf die erforderliche Fassadenbegrünungsfläche als mit Hecken der Pflanzliste bestandene Fläche auf dem Baugrundstück ausgeführt werden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünungen kann das Stadtklimaverbessert werden, da durch Pflanzen Verdunstungskühlungsleistung erzielt werden kann. Ferner kann auf begrünten Flachdächern Niederschlagswasser zurückgehalten und damit der Oberflächenabfluss verringert werden. Dies entlastet wiederrum stehende und fließende Gewässer.

10.16 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb der dargestellten Flächen ist mit einer Auffüllung mit teerhaltigen Schwarzdeckenstücken und damit mit einem gefährlichen Abfall zu rechnen (siehe Ziffer 8.2).

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Geringere Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,125 der Wandhöhe festgesetzt.

Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Aufgrund der eher aufgelockerten Umgebungsbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die ausreichende Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben. Zudem kann unterstellt werden, dass Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Zudem werden nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt, da die Bestandsbebauung an die Grundstücksgrenze angrenzt.

Die Festsetzung steht somit im Einklang mit den Anforderungen des § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO und ist aus städtebaulicher und funktionaler Sicht sachgerecht und erforderlich, um eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu ermöglichen.

11.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, die die Verwendung grell leuchtender Farben untersagt und stattdessen Farbtöne in Grau, Beige, Sand- bzw. Erdfarben mit einem Hellbezugswert der Fassadenfarbe zwischen 30 % und 75 % zulässt, dient mehreren städtebaulichen und gestalterischen Zielen.

Erstens trägt diese Regelung zur Wahrung eines harmonischen und ästhetisch ansprechenden Stadtbildes bei. Grell leuchtende Farben können das visuelle Erscheinungsbild einer Stadt stark beeinträchtigen und zu einer unruhigen und disharmonischen Gesamtwirkung führen. Durch die Beschränkung auf gedeckte Farbtöne wird ein einheitlicheres und ruhigeres Erscheinungsbild der Fassaden erreicht, das sich besser in das bestehende Stadtbild einfügt.

Zweitens fördert die Festsetzung die Integration neuer Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung. Gebäude mit grellen Farben können als Fremdkörper wahrgenommen werden und die architektonische Einheitlichkeit eines Quartiers stören. Die vorgeschriebenen Farbtöne unterstützen eine bessere Eingliederung und tragen zur Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes der Umgebung bei.

Drittens berücksichtigt die Regelung auch den Aspekt der Nachhaltigkeit. Helle, gedeckte Farben reflektieren das Sonnenlicht besser und tragen somit zur Reduzierung des Wärmeinseleffekts in städtischen Gebieten bei. Dies kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas und einer Reduzierung des Energieverbrauchs für Kühlung führen.

Insgesamt zielt die Festsetzung darauf ab, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischen, städtebaulichen und ökologischen Aspekten zu schaffen und somit zur Lebensqualität und Attraktivität des Stadtgebiets beizutragen.

11.3 Dächer

Zulässig für Hauptgebäude sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mindestens 14 cm).

Flachdächer eignen sich im besonderen Maße für Dachbegrünungen, welche wiederum die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen (siehe Ziffer 11.5). Zudem wirken sich Dachbegrünungen positiv auf das Stadtklima aus (siehe Ziffer 10.3).

11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, welche flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen untersagt, verfolgt mehrere wichtige städtebauliche und ökologische Ziele. Naturnahe Gärten mit heimischen Pflanzen fördern die Biodiversität, indem sie Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und andere Tiere bieten. Im Gegensatz dazu tragen Stein- und Schottergärten zur Verarmung der städtischen Biodiversität bei, da sie kaum Lebensraum bieten.

Begrünte Flächen verbessern zudem das Mikroklima, indem sie Wasser verdunsten und Schatten spenden, was zur Kühlung der Umgebung beiträgt. Stein- und Schotterflächen hingegen heizen sich stark auf und fördern die Bildung von Hitzeinseln, was besonders in dicht bebauten Gebieten problematisch ist. Darüber hinaus ermöglichen begrünte Flächen das Versickern von Regenwasser und tragen zur Grundwasserneubildung bei, während Stein- und Schottergärten das Wasser schlecht versickern lassen und somit zu einer erhöhten Oberflächenabflussmenge und einer Belastung der Kanalisation führen können.

Ästhetisch betrachtet tragen naturnahe Gärten zur Verschönerung des Stadtbildes bei und fördern das Wohlbefinden der Bewohner, während Stein- und Schottergärten oft monoton und wenig einladend wirken. Kunstrasenflächen bestehen aus Kunststoff und belasten die Umwelt sowohl bei der

Herstellung als auch bei der Entsorgung, während natürliche Begrünung umweltfreundlicher und nachhaltiger ist.

Durch diese Festsetzung wird somit ein Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Qualität des Wohnumfeldes geleistet, was letztlich der Lebensqualität der Bewohner zugutekommt.

11.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des geplanten Bauvorhabens untersucht. Ebenfalls berücksichtigt wurde das Ziel, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Entsprechend dem Merkblatt DWA-M 102-4 wurden geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung untersucht.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Untergrunds und dem unterhalb der bindigen Deckschicht gespannt anstehenden Grundwasser nicht möglich.

Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten zur Versickerung ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Alb, nach Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden zulässig. Gemäß den Vorgaben des Landratsamtes Karlsruhe ist eine Drosselung bei Umsetzung der folgenden Konzeption nicht notwendig.

Auf dem Baugrundstück sind folgende Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen:

- Ausbildung der Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke 14 cm)
- Ausbildung von mindestens 10% der Fassade mit einer vertikalen Wandbegrünung
- Herstellung eines Brauchwasserspeichers auf dem Baugrundstück mit einem Volumen von mindestens 3 m^3
- Herstellung einer Filtersubstratrinne zur Sammlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und Einleitung in den Retentionsraum
- Herstellung von mindestens 19 m^3 unterirdischem Rückhalteraum für Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück in Form von vollständig abgedichteten Rigolenkörpern

Der Abfluss der begrünten Dachfläche ist in den Brauchwasserspeicher (Zisterne) einzuleiten. Der Überlauf des Brauchwasserspeichers ist in den unterirdischen Rückhalteraum (abgedichtete Rigolenkörper) einzuleiten. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über die Filtersubstratrinne ebenfalls in den unterirdischen Rückhalteraum (abgedichtete Rigolenkörper) einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser des unterirdischen Rückhalteraums (abgedichtete Rigolenkörper) ist regulär in die Alb einzuleiten.

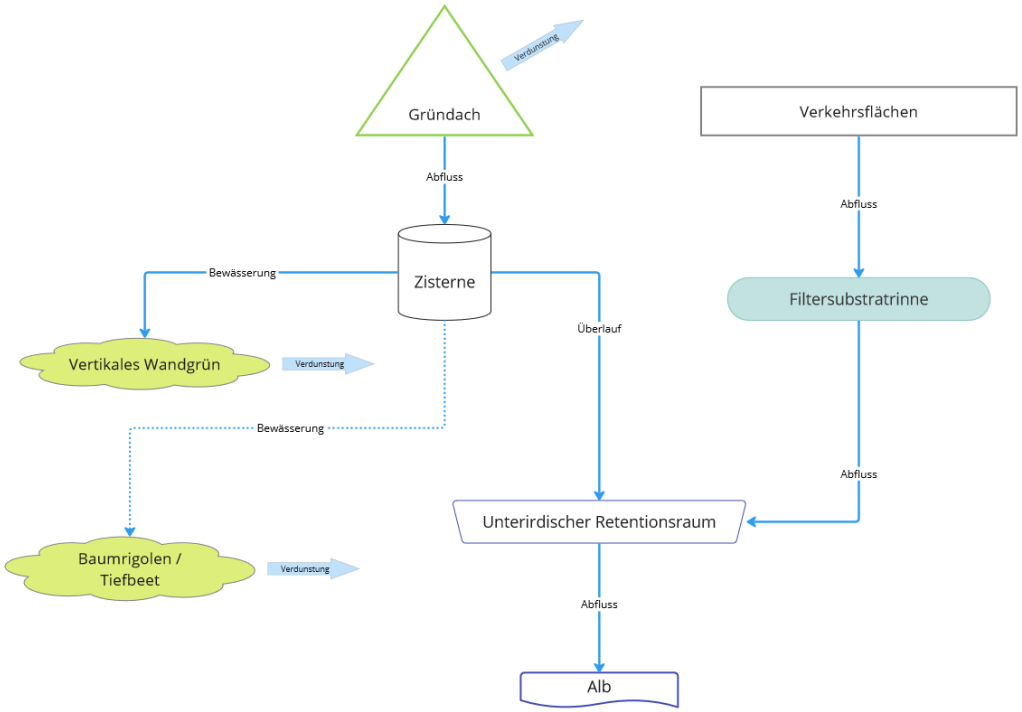


Abbildung 11: Schematische Darstellung Entwässerungskonzept

11.6 Einfriedungen

In den örtlichen Bauvorschriften wurden Regelungen zu Einfriedungen getroffen, um eine Ortsbild angepasste Gestaltung dieser zu gewähren. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe 1,6 m zulässig. Des Weiteren sind diese als hinterpflanzter Zaun aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter oder als Hecke aus standortgerechten Sträuchern auszuführen. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind aufgrund deren geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Mit Zäunen ist ein Abstand von mind. 10 cm zum Boden einzuhalten, um Kleintieren, wie z.B. Igeln, das Überwinden der Barriere zu ermöglichen.

11.7 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets werden Niederspannungsfreileitungen zur Wahrung des Ortsbildes als unzulässig festgesetzt. Je Gebäude wird eine Antenne als zulässig festgesetzt.

11.8 Zahl der Stellplätze

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat am 08.12.2009 die Aufhebung der Satzung der Stadt Ettlingen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) vom 09.10.1996 beschlossen.

Die Zahl der herzustellenden PWK und Fahrradstellplätze richtet sich demnach nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO. Nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO können Gemeinden unter anderem für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung eingeschränkt wird. Die geforderte Abgrenzung des Gemeindegebiets ergibt sich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insofern ist dieser Zulässigkeitstatbestand erfüllt. Ferner ist die Einschränkung

durch städterbauliche Gründe, Gründe des Verkehrs oder durch Gründe der sparsamen Flächennutzung zu rechtfertigen. Von dieser Einschränkungsmöglichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplans Gebrauch gemacht. Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine Gemeinschafts- und Flüchtlingsunterkunft handelt ist anzunehmen, dass nur ein geringer Anteil der Künftigen Bewohnerinnen und Bewohner über einen eigenen PKW verfügen. Demnach ist ein Stellplatzschlüssel von einem PWK-Stellplatz je zwölf Wohneinheiten städtebaulich vertretbar. Die vorliegende Planung sieht 81 Wohneinheiten vor. Demnach sind auf dem Baugrundstück sieben PWK-Stellplätze herzustellen.

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO kann durch Satzung bestimmt werden, dass Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind. Auch in diesem Fall müssen städtebauliche Gründe, Gründe des Verkehrs oder Gründe der Sparsamen Flächennutzung die Festsetzung rechtfertigen. Da anzunehmen ist, dass ein einige der Bewohnerinnen und Bewohner über ein Fahrrad verfügen wird festgesetzt, dass je zwei Schlafplätze ein Fahrradstellplatz herzustellen ist, um ein geordnetes Erscheinungsbild der Gesamtanlage erzielen zu können. Die Festsetzung Fahrradstellplatzschlüssels ist somit städtebaulich vertretbar.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	ca. 0,38 ha	100,0 %
Baufläche	ca. 0,21 ha	53,7 %
private Grünfläche	ca. 0,13 ha	32,9 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,05 ha	13,4 %

13 Quellenangaben

- Geoportal Baden-Württemberg
- Daten- und Kartendienst der Landeanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Regierungspräsidium Freiburg. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB).
- Flächennutzungsplan 2030, Nachbarschaftsverband Karlsruhe.
- Stadt Ettlingen, Starkregengefahrenkarte Ettlingen/Waldbronn. Szenario außergewöhnliches Regenereignis
- Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002, Stand März 2021, Verband Region Karlsruhe
- Vierter Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Verband Region Karlsruhe (Planungsstand zur zweiten Anhörungsrunde)
- Amtsblatt Ettlingen. Nummer 51. Donnerstag, 17. Dezember 2009, S. 28.
- BlueGreenStreets (Hrsg.) (2022): BlueGreenStreets Toolbox – Teil B. Multifunktionale Straßenraumgestaltung urbaner Quartiere, März 2022, Hamburg. Erstellt im Rahmen der BMBF-Fördermaßnahme „Ressourceneffiziente Stadtquartiere für die Zukunft“ (RES:Z).
- Merkblatt DWA-M 102-4 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ (März 2022)
- Hauraton (2024) DRAINFIX CLEAN FSU Regenwasserbehandlung durch Filtersubstratrinne – Systeme für die effektive und ökologische Niederschlagswasserbehandlung https://www.hauraton.com/de/produkte/regenwasserbehandlung/drainfix-clean/
- Hörnschemeyer, B., Kleckers, J., Stretz, C.J., Klemm, C., Budde, J., Arendt, R., Lewe, M., Albers,F. (2023): Leitfaden RessourcenPlan – Teil 3.3: Maßnahmen des Quartiersmanagements: Maßnahmensteckbriefe. Ergebnisse des Projekts R2Q RessourcenPlan im Quartier. Münster: FH Münster, IWARU Institut für Infrastruktur·Wasser·Ressourcen·Umwelt. doi: 10.25974/fhms-15760.
- Hydrologischen Atlas von Deutschland (HAD) (https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de
- (LUBW, 2022) Daten- und Kartendienst der LUBW https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=a513a0d3-7ac3-4889-a238-

6ac2ad559cee&repositoryItemGlobalId=.Geobasisdaten.Hintergrundkarte.hintergrundkarte.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapEtent=206410.1794871795%2C5240158%2C791995.8205128205%2C5525631

- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Anlage 1.
- Thomas Breunig Institut für Botanik und Landschaftskunde: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorentwurf „MFH, 4 Geschosse – Pforzheimer Str. 112“, 30.05.2023
- GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbh & Co. KG: Geotechnisches und Umwelttechnisches Guthaben, 13.06.2023
- Lohmeyer GmbH: Bauvorhaben „Pforzheimer Straße 112“ in Ettlingen, lokalklimatische Stellungnahme unter Berücksichtigung aktueller Fachdaten, 30.05.2023
- Modus Consult: Stadt Ettlingen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gemeinschafts- und Flüchtlingsunterkunft Pforzheimer Straße 112“. Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan, Mai 2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Lageplan genordet, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht EG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 1OG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 2OG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 3OG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Ansichten, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Dachaufsicht, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Schnitte, 19.05.2025

14 Anhang

- Rechtsplan
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Lageplan genordet, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht EG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 1OG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 2OG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Grundrissuebersicht 3OG, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Ansichten, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Dachaufsicht, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG: Gemeinschaftsunterkunft. Entwurf. Schnitte, 19.05.2025
- Ed. Züblin AG. Stellungnahme Schallimmissionsschutz TA-Lärm. Wohngebäude GDW Ettlingen, 17.06.2025
- Thomas Breunig Institut für Botanik und Landschaftskunde: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorentwurf „MFH, 4 Geschosse – Pforzheimer Str. 112“, 30.05.2023
- GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbh & Co. KG: Geotechnisches und Umwelttechnisches Guthaben, 13.06.2023
- Modus Consult: Stadt Ettlingen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gemeinschafts- und Flüchtlingsunterkunft Pforzheimer Straße 112“. Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan, Juni 2025
- Lohmeyer GmbH: Bauvorhaben „Pforzheimer Straße 112“ in Ettlingen, lokalklimatische Stellungnahme unter Berücksichtigung aktueller Fachdaten, 30.05.2023
- BIT Stadt + Umwelt GmbH. Stadt Ettlingen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ nach § 13a BauGB. Entwässerungskonzept. Studie, 10.05.2024