

Bebauungsplanverfahren „Östliche Gehrstraße“

Abwägungstabelle

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a i. V. m. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 28.03. bis 28.04.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i. V. m. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.01. bis 20.02.2023

Stand: 22.08.2025

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung angeschrieben:

1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Niederlassung Karlsruhe, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe	26.04.2023
2.	Deutsche Telekom Technik, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe	11.05.2023
3.	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V., O 6,7, 68161 Mannheim	-
4.	Netze BW GmbH, Regionalzentrum Nordbaden, Zeppelinstraße 15, 76275 Ettlingen	03.04.2023
5.	Terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart	31.03.2023
6.	Amprion GmbH, Betrieb/Projektierung, Leitungen Bestandssicherung, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	05.04.2023
7.	Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel	-
8.	Vodafone BW GmbH, Goldenbühlstraße 15, 78048 VS-Villingen	18.04.2023
9.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring	-
10.	TransnetBW GmbH, Vordernbergstraße 6 / Heilbronner Straße 35, 70191 Stuttgart	04.04.2023
11.	Handwerkskammer Karlsruhe, Friedrichsplatz 4-5, 76133 Karlsruhe	14.04.2023
12.	Industrie- und Handelskammer, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe	-
13.	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau BW, 79083 Freiburg i. Br.	20.04.2023
14.	Vermögen und Bau B.-W., Amt Karlsruhe, Engesserstraße 1, 76131 Karlsruhe	03.04.2023
15.	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	-
16.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Straßen, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	06.04.2023
17.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Mobilität und Beteiligung, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	25.04.2023
18.	Landratsamt Karlsruhe, EB Abfallwirtschaftsbetrieb, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	-
19.	Landratsamt Karlsruhe, Gesundheitsamt, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	04.04.2023
20.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Naturschutz, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	12.05.2023

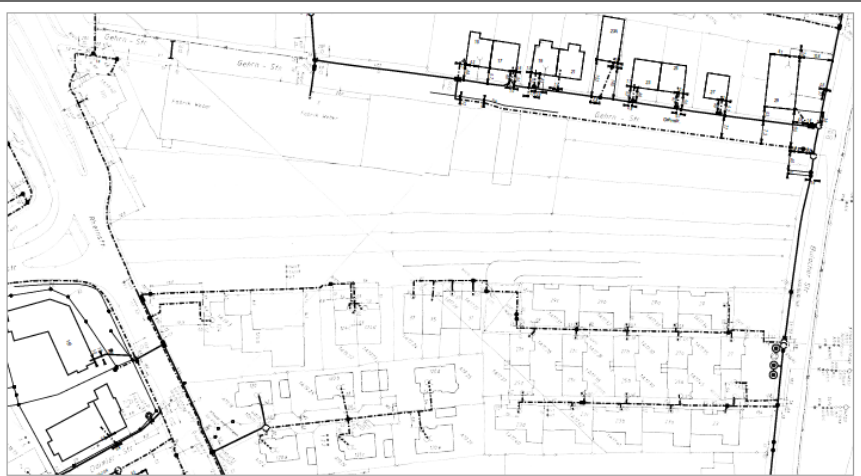
21.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Wasser, Abwasser, Altlasten, Immissionschutz, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	25.04.2023
22.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	28.04.2023
23.	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle, Postfach 6260, 76124 Karlsruhe	14.04.2023
24.	Polizeipräsidium Karlsruhe, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, Beiertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe	-
25.	Polizeipräsidium Karlsruhe, Führungs- und Einsatzstab Verkehr, Beiertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe	14.04.2023
26.	Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, 76131 Karlsruhe	-
27.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, 76247 Karlsruhe	-
27.1	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 42, Steuerung und Baufinanzen, 76247 Karlsruhe	19.04.2023
28.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 21, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	28.04.2023
29.	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen	-
30.	Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Baumeisterstraße 2, 76137 Karlsruhe	12.05.2023
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn	31.03.2023
32.	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Postfach 1140, 76001 Karlsruhe	25.04.2023
33.	Verkehrsbetriebe Karlsruhe	-
34.	Karlsruher Verkehrsverbund	-
35.	Stadtbauamt als Straßenbaulastträger, Ottostraße 5, 76275 Ettlingen	27.04.2023
36.	Ordnungs- und Sozialamt als untere Verkehrsbehörde, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen	-
37.	Baurechtsbehörde als untere Genehmigungsbehörde, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen	-
38.	SWE Netz GmbH, Hertzstraße 33, 76275 Ettlingen	24.04.2023 / 21.04.2023
39.	Gemeindeverwaltung Karlsbad, Hirtenstraße 14, 76307 Karlsbad	-
40.	Gemeindeverwaltung Waldbronn, Marktplatz 7, 76337 Waldbronn	-

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Name, Anschrift	Schreiben vom
1.	Privatperson 1: [REDACTED]	20.02.2023
2.	Privatperson 2: [REDACTED]	14.02.2023

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Deutsche Bahn, DB Immobilien</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (Zusammenschluss aus DB Netz AG und DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen. Der angefragte Bereich enthält nach den uns vorliegenden Unterlagen keine bahneigenen Kabel oder Leitungen. Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Immissionen</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planung</p> <p>Die Anmerkungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p>

<p>2.</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>  <table border="1" data-bbox="616 758 1133 850"> <tr> <td>ATVW-Bez.:</td> <td>kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVW-Nr.:</td> <td>kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>ST-Nr.:</td> <td>Südbreit</td> <td>AuB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td>Dittsburg</td> <td>VzB</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OMB</td> <td>Erlingen</td> <td>Name</td> <td>AS08910</td> </tr> <tr> <td>Bezeichnung:</td> <td></td> <td>Datum</td> <td>11.05.2021</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Sticht</td> <td>1.7.20</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Sticht</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVW-Bez.:	kein aktiver Auftrag	ATVW-Nr.:	kein aktiver Auftrag	ST-Nr.:	Südbreit	AuB	1	PTI:	Dittsburg	VzB		OMB	Erlingen	Name	AS08910	Bezeichnung:		Datum	11.05.2021			Sticht	1.7.20			Sticht	1	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Lageplan mit Bestandskommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen.</p>
ATVW-Bez.:	kein aktiver Auftrag	ATVW-Nr.:	kein aktiver Auftrag																											
ST-Nr.:	Südbreit	AuB	1																											
PTI:	Dittsburg	VzB																												
OMB	Erlingen	Name	AS08910																											
Bezeichnung:		Datum	11.05.2021																											
		Sticht	1.7.20																											
		Sticht	1																											
<p>4.</p>	<p>Netze BW GmbH</p> <p>Der oben genannte Baugebietsbereich wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Nordbaden keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>																												
<p>5.</p>	<p>Terranets BW GmbH</p> <p>Wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das oben genannte Vorhaben. In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>																												



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl.bw.de)



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl.bw.de)

6. Amprion GmbH

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Kenntnisnahme

Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

<p>8.</p>	<p>Vodafone West GmbH</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>10.</p>	<p>Transnet BW GmbH</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der Baumaßnahme/Planauskunft „Bebauungsplan Östliche Gehrstraße“ in Ettlingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>11.</p>	<p>Handwerkskammer Karlsruhe</p> <p>Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anmerkungen zum Bebauungsplan „Östliche Gehrstraße“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>13.</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planung</p> <p>Die geotechnischen Anmerkungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p>

<p>ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auensand, holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Boden</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	
--	--

Mineralische Rohstoffe

Gegen die Planungen bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant. Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB

	<p>Schienenhaltepunkt Ettlingen West, welcher einen Zugang zum schienengebundenen Personennahverkehr ermöglicht. Zudem besteht mit dem On Demand-Angebot MyShuttle in den Schwachlastzeiten (abends und an Wochenenden) eine weitere flexible Fortbewegungsmöglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger.</p> <p>Damit besteht ein angemessenes Nahverkehrsangebot am Plangebiet, weswegen wir davon ausgehen, dass an der bestehenden Nahverkehrsstruktur festgehalten werden soll. Andernfalls bitten wir um eine entsprechende Rückmeldung bzw. nähere Erläuterungen zu den Planungen.</p> <p>Ansonsten bestehen seitens des Sachgebiets ÖPNV bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
<p>19.</p>	<p>Landratsamt Karlsruhe - Gesundheitsamt</p> <p>Nach Durchsicht der bisher vorgelegten Unterlagen sollten aus Sicht des Gesundheitsamtes Immissionen wie Lärm (aus Gewerbe und Verkehr), Luftschadstoffe, Staub, Licht etc., die vom angrenzenden Mischgebiet oder auch vom Gewerbegebiet auf die Planung (Allgemeines Wohngebiet) einwirken können, beurteilt werden. Hier sollte man aus Vorsorgegründen auch den Bereich Kita und Sonderwohnen im Mischgebiet 2 einbeziehen.</p> <p>Als Hinweis: Die Planung liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Stadt Karlsruhe, Wasserwerk Mörscher Wald.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Hinweis auf Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>20.</p>	<p>Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutzbehörde</p> <p>Leider war uns krankheits- und kapazitätsbedingt eine frühere Stellungnahme nicht möglich. Wir bitten, uns dies nachzusehen,</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planung</p>

	<p>Das Ziel einer Aufwertung/Umnutzung im Bestand wird begrüßt. Bei der weiteren Planung sollte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde Folgendes berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, muss geklärt werden, ob in der alten Villa, in anderen Gebäuden oder der Umgebung Fledermäuse vorkommen, um ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen umsetzen zu können. 2. Sofern in den Gehölzbestand eingegriffen wird, wäre es sinnvoll, vorab festzustellen, welche Vogelarten in welchem Umfang betroffen sind und wie ein Ausgleich für diese geschaffen werden kann. Dies gilt auch für Fledermäuse, auch was mögliche Verbindungsstrukturen als Leitlinien betrifft. 3. Im Hinblick auf das potentielle Vorkommen von Eidechsen halten wir eine Potentialanalyse oder Erhebung für sinnvoll, zumal an der westlich liegenden Bahnlinie mit Eidechsen zu rechnen ist. 4. Es sollten Festsetzungen gegen Vogelschlag getroffen werden (vogelschlagsichere Fensterscheiben) und eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorgeschrieben werden. 5. Zur Grünordnung (Wohnen und Grünflächen) werden folgende für das Klima, den Naturschutz und die Naherholung geeignete Maßnahmen vorgeschlagen: Dach- und Fassadenbegrünung, Anbringen von Nisthilfen/Einflugmöglichkeiten für Mauersegler, Schwalben und andere gebäudebewohnende Vogelarten, Verwendung von standortheimischen Gehölzen, Anlage von Blumenwiesen aus gebietsheimischem Saatgut, Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen regionaler Sorten, Anlage von Trockenmauern und Staudenbeeten mit gebietsheimischen Stauden. 	<p>zu 1. + 2. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden für das weitere Verfahren und Planungsinhalte berücksichtigt.</p> <p>zu 3. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist erfolgt.</p> <p>zu 4. Eine entsprechende Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag ist vorgesehen.</p> <p>zu 5. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen sind vorgesehen.</p>
<p>21.</p>	<p>Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Bereich Wasserrecht, Altlasten/Bodenschutz, Gewässer, Abwasser, Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, die beigefügten Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten:</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planung</p>

<p><u>Altlasten & Bodenschutz</u> Aufgrund gewerblicher Vornutzung wird das Flurstück 5640 als „AS Herd- und Ofenfabrik Weber“ Objekt-Nr. 03672-000 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.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Teile des Flurstücks 5640 liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Nach § 78 Absatz 3 WHG hat die Stadt Ettlingen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die drei dort genannten Aspekte des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und nachzuweisen.</p> <p>Teile des Flurstücks 5640 liegen innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. In diesen Gebieten sollen nach § 78b WHG bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden.</p> <p>Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung baulicher Anlagen untersagt ist und nur im Einzelfall unter Auflagen genehmigt werden kann.</p> <p><u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Mörscher Wald“ der Stadtwerke Karlsruhe. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 01.08.1996 ist zu beachten.</p>	<p>Die genannte Altlastenfläche wird im Bebauungsplan berücksichtigt und dargestellt. Sofern Veränderungen auf dem Grundstück vorgesehen werden, werden die Maßnahmen mit dem LRA abgestimmt.</p> <p>Der Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers wird im Bebauungsplan berücksichtigt und dargestellt. Es wird festgesetzt, dass im Bereich des Überschwemmungsbereiches eine Bebauung erst nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme im Alb tal erfolgen kann. Nach Abschluss dieser Maßnahme ist das Plangebiet als hochwasserfrei einzustufen.</p> <p>Ein Hinweis auf Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	---

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228, E-Mail: [REDACTED]

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasser-rechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. 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.

Abwasser

Wasserwirtschaftlich und ökonomisch effiziente Entwässerungslösungen erfordern die möglichst frühzeitige Formulierung der Anforderungen eines naturnah orientierten Umgangs mit Regenwasser. Um in einem frühen Planungsstadium grundsätzliche Aussagen darüber treffen zu können, welches Versickerungs- bzw. Bewirtschaftungsverfahren in einem betreffenden Baugebiet geeignet ist, sollte grundsätzlich eine Ersteinschätzung des Baugebietes hinsichtlich der Geofaktoren Oberfläche (Gewässer, Relief) und Untergrund (Boden, Grundwasser) vorgenommen werden. Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur „Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung“ vom 21.07.2020.

Das erforderliche Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig bei der Planung Berücksichtigung finden. Vorsorglich regen wir an, von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Gebrauch zu machen und bereits auf Ebene der Bauleitplanung Flächen für die Entwässerung / Versickerung vorzusehen

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser dezentral zu versickern sofern andere Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

<p>und festzusetzen, damit in späteren Verfahren die Erschließung hinsichtlich der Entwässerung gesichert ist.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir zu dem Verfahren wie folgt Stellung: Die vorliegenden Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren umfassen im Wesentlichen lediglich eine Präsentation mit zwei Planungsvarianten ohne Detailinformationen oder gutachterliche Stellungnahmen. Innerhalb des ca. 1,6 ha großen Geländes ist demnach vorgesehen Gewerbegebiete (GE), Mischgebiete (MI) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.</p> <p>Da zum jetzigen Zeitpunkt die abschließend feststehende Planungsvariante noch nicht feststeht und für unsere Beurteilung benötigten Detailinformationen nicht vorliegen, ist eine fachliche Stellungnahme hinsichtlich möglicher Emissionen und Immissionen nicht möglich. Es wird empfohlen ein schalltechnisches Gutachten unter Berücksichtigung insbesondere von Gewerbe- und Verkehrslärm erarbeiten zu lassen, auf dessen Grundlage eine fachliche Lärmbeurteilung erfolgen kann. Überdies weisen wir darauf hin, dass aus den Unterlagen nicht hervorgeht, wie die geplanten Wohngebäude beheizt werden sollen. Sofern hierfür Wärmepumpen eingesetzt werden sollen, fallen diese ebenfalls unter die Vorgaben der TA Lärm. Wir empfehlen den Betrieb von Wärmepumpen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Andernfalls sind spätestens im Baugenehmigungsverfahren die Beheizung der Gebäude darzulegen und deren Schallemissionen zu beurteilen.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir auf ggf. zu berücksichtigende Geruchsemissionen aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu Gewerbebetrieben (z.B. Gastronomiebetriebe u.a.) hin. Hierzu können unsererseits aufgrund fehlender Detailinformationen ebenfalls keine Aussagen getroffen werden.</p>	<p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt und in der Planung berücksichtigt.</p>
--	---

	<p><u>Industrieabwasser/AwSV</u> Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.</p> <p>Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22.</p>	<p>Landratsamt Karlsruhe - Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung</p> <p>vom im Betreff angegebenen Bebauungsplan sind weder Belange der Flurneuordnung noch der Vermessung betroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>23.</p>	<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. In der zur Verfügung gestellten städtebaulichen Studie wird in allen Varianten der Planbereich des Bebauungsplans „Östliche Gehrstraße“ in Längsrichtung in ein Wohngebiet (nördlich) und eine Grünfläche (südlich) unterteilt.</p> <p>Der gültige Flächennutzungsplan 2030 (FNP) des NVK stellt den westlichen Teil des Planbereichs (bis circa Flurstück 5640) als gemischte Baufläche und den östlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Gemäß der Darstellungslogik des FNP werden Flächen ab einer</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Größe von 0,2 ha als gesonderte Flächen dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche hat eine Größe von etwa 0,5 ha und sollte daher auch im FNP gesondert dargestellt werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens dementsprechend berichtigt werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbaufläche hat eine Größe von circa 0,6 ha. Die Zielwerte zur Siedlungsdichte des FNP (hier: Typ B) sehen für die Fläche somit etwa 33 Wohneinheiten für 66 Einwohner vor, davon 22 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise (vergleiche Begründung FNP, Seite 46 ff.).</p> <p>Der Landschaftsplan 2030 schlägt entlang des Albufers und der Rheinstraße „Maßnahmen zur Aufwertung und Entwicklung eines innerörtlichen Grünverbunds“ vor (Handlungsprogramm Freiraumstruktur und Landschaftserleben). Außerdem sind in diesem Bereich „Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung eines übergeordneten Freiraumverbunds“ dargestellt. Diese gehören zum Konzept Grüner Ring der Stadt Ettlingen. Diesen wichtigen landschaftsplanerischen Zielen wird mit der beabsichtigten Festsetzung und Entwicklung der Grünfläche Rechnung getragen. Die Planungsstelle NVK begrüßt das Vorhaben.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. In der inzwischen ausgearbeiteten Planung sind ca. 60 Wohnungen vorgesehen. Die anzustrebenden Dichtewerte werden damit erreicht.</p>
<p>25.</p>	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe - Führungs- und Einsatzstab - Stabsbereich Einsatz - Sachbereich Verkehr</p> <p>zu den im Bebauungsplanverfahren "Östliche Gehrstraße" dargestellten städtebaulichen Studien bestehen seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe keine Bedenken oder weitere Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>

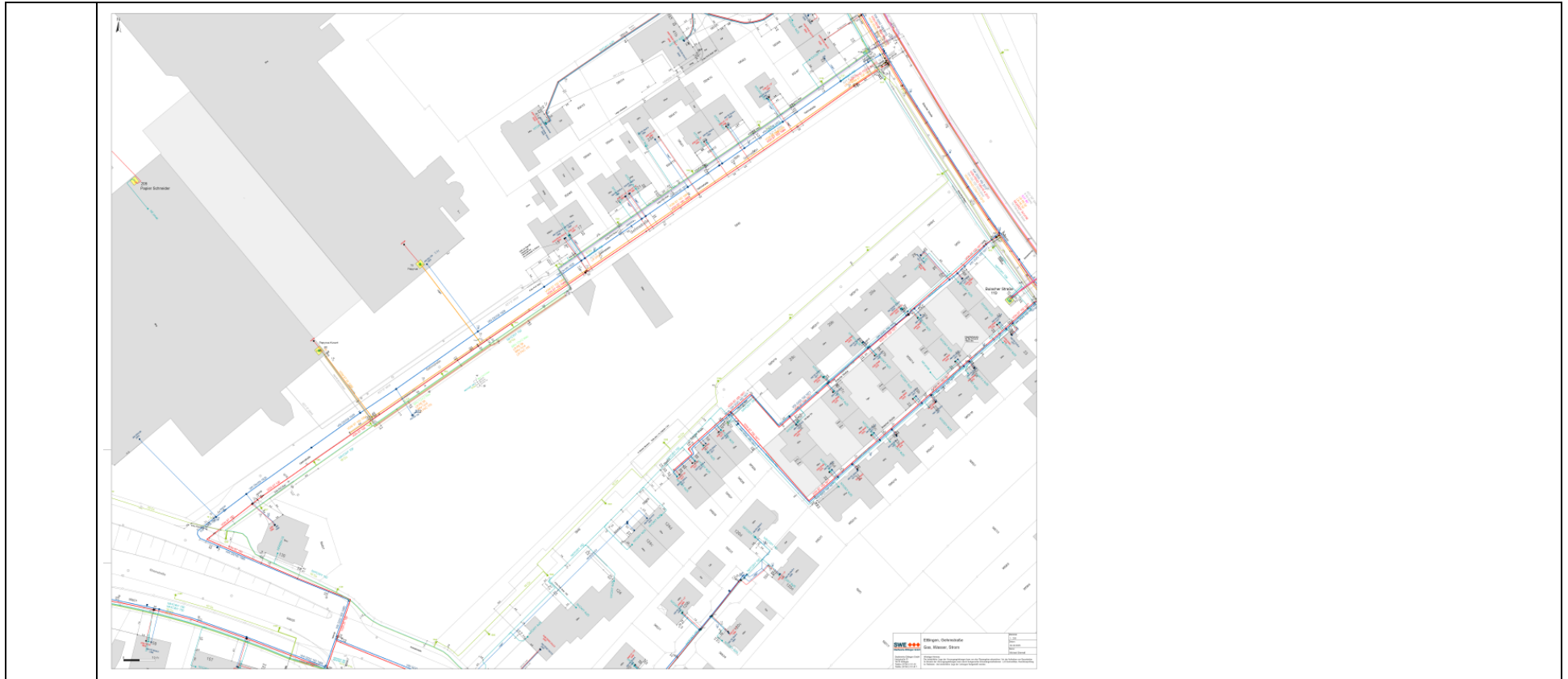
<p>27.1</p>	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe - Ref. 42 - Steuerung und Bau- finanzen</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplan „Östliche Gehrstraße“, Ettlingen. Da durch den Geltungsbereich lediglich Gemeindestraßen, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen tangiert werden, bestehen von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe weder Einwände noch Anregungen gegenüber dem Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>28.</p>	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Das Areal östlich der Gehrstraße soll städtebaulich neu geordnet werden. Der vorliegenden städtebaulichen Studie nach, ist in erster Linie Wohnnutzung sowie eine Grünfläche bzw. ein Quartierstreif vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche fest. Der vorliegenden Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>30.</p>	<p>Regionalverband Mittlerer Oberrhein</p> <p>Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Der Planbereich ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-, Mischnutzung) dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>

<p>31.</p>	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>32.</p>	<p>Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG)</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplan und nehmen in Abstimmung mit dem KVVf wie folgt Stellung: Die AVG ist von der Planung nicht betroffen und hat somit hierzu keine Einwände oder sonstige Anmerkungen. Der KVV weist darauf hin, dass die Belange des ÖPNV mit der bestehenden Bushaltestelle „Ettlingen Bunsenstraße“ bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Die Haltestelle ist in ihrer Lage und Form beizubehalten. Des Weiteren ist Erreichbarkeit des Bahnhofs Ettlingen West von der Rheinstraße über die Bahnhofstraße mit Bussen (Standard- und Gelenkbussen) sicherzustellen. Hierzu ist ein Schleppkurvennachweis dem KVV zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Darüber hinaus haben wir hierzu keine weiteren Anmerkungen und bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>
<p>35.</p>	<p>Stadtbauamt Ettlingen</p> <p>Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Gehrstraße ist ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorhanden. Dieser sollte nach Auffassung des SBA auch so erhalten bleiben, da hier ausreichend Freiraum für die Bäume, Baumkronen bzw. Wachstum vorhanden ist. 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planung</p> <p>Der genannte Grünstreifen befindet sich im westlichen Abschnitt der Gehrstraße. Er wird in der Planung berücksichtigt. Der östliche Abschnitt der Gehrstraße wird umgestaltet. Hierbei wird die Anpflanzung von Bäumen zur Gliederung des Straßenraums vorgesehen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Bepflanzungen sind in ausreichenden Umfang von den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Bereich zurückzusetzen, um Wurzelaufbrüche bzw. Schäden im öffentlichen Raum auszuschließen. Ggf. sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. • Entlang der Gehrstraße ist ein Hochboard zwischen Straßenraum und öffentlichem Grünstreifen vorhanden. Dieser sollte so erhalten bleiben. Geplante Stellplätze sind vom Baugrundstück aus zu erschließen und nach Möglichkeit in einer unterirdischen Tiefgarage auf dem Baugrundstück unterzubringen. Ggf. oberirdische offene Stellplätze sind auf dem Baugrundstück so planungsrechtlich festzusetzen, dass der Gehweg nicht durch ein- und ausparkende Fahrzeuge überfahren werden soll. • Die Erschließung bzw. die Zufahrten zu den Baugrundstücken sollte über die bereits bestehenden Zufahrten aus der Gehrstraße erfolgen. • Die Aufstellflächen für die Feuerwehr für die geplanten Gebäude sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ggf. wären hier dauerhafte Unterhaltungsmaßnahmen (ggf. Baumrückschnitt etc.) für die Stadt Ettlingen zu erledigen. • Auf den Baugrundstücken ist für die Leerung der Mülltonnen ein geeigneter Abstellplatz breitzustellen um die Geh- und Radwegbereiche nicht unnötigerweise mit Hindernissen (Mülltonnenbehälter) zuzustellen. • Bei der Überplanung des Gebiets ist der natürliche Wasserhaushalt zu berücksichtigen, dieser sollte auf keinen Fall verschlechtert werden. • Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der Erstellung des Bebauungsplans zur berücksichtigen. Das Niederschlagswasser soll ortsnah, möglichst auf den jeweiligen künftigen Grundstücken versickert werden, aktuell ist davon auszugehen, dass der Boden in diesem Bereich ausreichend versickerungsfähig ist. Eine Frühzeitige Untersuchung des anstehenden Bodens bringt hier schnell Gewissheit. 	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im westlichen Abschnitt der Gehrstraße bleibt die Straßengliederung weitgehend erhalten. Im östlichen Abschnitt werden Längsparker im Wechsel mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die sonstige Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Tiefgaragen, so dass von der Gehrstraße keine weiteren Parkplätze auf den Baugrundstücken direkt angefahren werden.</p> <p>Im Bauungsplan erfolgt auch die Umgestaltung des Straßenraums und Neuregelung bezügl. der Grundstückszufahrten.</p> <p>Die Prüfung des vorbeugenden Brandschutzes hat im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Einzelvorhaben zu erfolgen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen geregelt. Es werden jedoch keine Aufstellflächen definiert. Diese sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit fließt Niederschlagswasser aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung zu erheblichen Teilen in die Kanalisation in der Gehrstraße ab. Zukünftig wird Niederschlagswasser der Verkehrsflächen zusätzlich innerhalb des Plangebietes versickert. Ebenfalls ist Niederschlagswasser der zukünftigen Baugrundstücke dezentral zu versickern.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Flächen des Gebiets sind bei Starkregen gefährdet, hier sollten entsprechend Vorkehrungen getroffen werden. • • Der nordöstliche Teil des Grundstücks liegt im Überschwemmungsgebiet der Alb (s. Anhang), ohne Ausgleich ist hier aktuell keine Bebauung möglich. • In der Bulacher Straße liegt ein Abwasserhauptsammler, der einen Großteil des Ettlinger Abwassers zum RÜB Erlenwiesen transportiert, ggf. lässt sich für das Gebiet Wärme aus Abwasser generieren. 	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der vorliegenden Starkregensimulation ist die Gefährdung durch Starkregen im Plangebiet nur begrenzt vorhanden und keine besonderen Vorkehrungen erforderlich.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen (s. Stellungnahme Nr.21 des LRA/ Wasserrecht)</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>hen wir davon aus, dass eine neue Trafostation benötigt wird. Hierfür ist ein oberirdischer Standort abzustimmen und vorzusehen.</p> <p>Wir bitten um eine weitere Verfahrensbeteiligung, um frühzeitig die Belange der Wasser- und Energieversorgung des Gebiets berücksichtigen zu können.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Die Kabel- und Leitungstrassen der SWE Netz GmbH dürfen grundsätzlich nicht überbaut bzw. beeinträchtigt werden. Die SWE Netz GmbH wird gegen jegliche Beeinträchtigung ihrer Betriebsmittel vorgehen und gegebenenfalls eine Beseitigung von störenden Kabeln oder Leerrohre verlangen. Die Maßangaben in den Bestandsplänen stellen Näherungswerte dar und sind unverbindlich. Bei der Bauausführung ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen durch Suchschlitze und Handschachtung festzustellen. Abweichende Verlegetiefen oder Abweichungen von den angegebenen Maßen begründen keine Mithaftung der Stadtwerke Ettlingen GmbH. Bei grabenlosen Verlegetechniken (z.B. Durchpressungen oder Horizontal-Spülbohrverfahren), sind querende Leitungen vorab freizulegen. Bei unklaren oder fehlenden Leitungsangaben im Planwerk ist die Leitungslage vor Ort mit den Stadtwerken Ettlingen abzuklären.</p> <p>Die Gültigkeit der erhaltenen Pläne ist zeitlich auf 6 Wochen befristet. Es gilt das u. g. Datum. Die Stadtwerke Ettlingen GmbH übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Leitungslage von anderen Netzbetreibern, die in unseren Plänen dargestellt sind. Die Hinweise zum Schutz von Versorgungsleitungen (GW315) sind zu beachten. Schächte, Schieber u. dgl. sind frei zu halten. Im Schadensfall erreichen Sie die Stadtwerke unter folgenden Nummern: Strom 07243 101777 / Gas: 07243 101888 / Wasser u. Fernwärme: 07243 101666.</p>	<p>Die Stadtwerke Ettlingen werden im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--



Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
1	<p data-bbox="271 320 477 352">Privatperson 1</p> <p data-bbox="271 387 1155 451">Wir, [REDACTED], 76275 Ettlingen) geben folgende Stellungnahme ab:</p> <ul data-bbox="271 560 1155 1134" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="271 560 1155 927">• Verschattung (Baufeld WA1) Im Hinblick darauf, dass unser Garten als einziges Grundstück Richtung Süden und angrenzend zur Straße verläuft, haben wir Einwände bezüglich der Verschattung des Gartens und Hauses durch die Bebauung. Die Beeinträchtigung durch eine nahe und entsprechend hohe Bebauung führt hier zu einer erheblichen Einschränkung der Gartennutzung. Zur Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung in der Gehrstraße sowie der Häuser mit Flachdach gegenüber in der Bulacher Straße würden wir darauf pochen die maximale Bauhöhe auf 1 - 1,5 Vollgeschosse zu miteln. <li data-bbox="271 967 1155 1134">• Inkompatibilität mit aktueller Bebauung (Baufeld WA1) Aus baulicher Sicht fügt sich das neue Baugebiet nicht ganz in die bestehende Bebauung ein. Die Gesamthöhe auf Baufeld WA1 sollte auf das Maximum der angrenzenden Häuser seitens Bulacher Straße mit nur 1 bis 1,5 Vollgeschoss beschränkt sein. 	<p data-bbox="1173 320 1397 352">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="1173 387 2063 520">Die Stellungnahme bezieht sich auf die in der frühzeitigen Beteiligung offengelegten Varianten der Bauvoranfrage. Dies wird im B-Planentwurf so nicht umgesetzt. Die Abwägungsvorschläge nehmen Bezug auf den Bebauungsplanentwurf.</p> <p data-bbox="1173 560 2063 895">Der Abstand der geplanten Bebauung beträgt mindestens ca. 19 m. Der künftige Straßenraum wird durch die vorgesehenen Längsparker und den geplanten neuen Gehweg sogar breiter. Eine mögliche Verschattung erfolgt daher in einem zumutbaren Umfang. Die Verschattung vom rückwärtigen Garten auf Grundstücken an der Gehrstraße erfolgt in erster Linie durch die Häuser der jeweiligen Eigentümer. Die genannten Gebäude an der Bulacher Straße weisen einen noch größeren Abstand zur geplanten Bebauung auf und befinden sich zudem auf der südöstlichen Seite. Eine relevante Verschattung durch die geplanten Neubauten ist damit ausgeschlossen.</p> <p data-bbox="1173 967 2063 1166">Das Plangebiet befindet sich in einer heterogenen baulichen Umgebung mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen. Im Sinne der angestrebten Nachverdichtung und Innenentwicklung ist die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude notwendig. Die vorgesehene dreigeschossige Bebauung ist innerstädtisch ortsüblich und verhältnismäßig.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Einwendungen "Quartierstreif mit Gastro" in Variante 2-A und 2-B (Baufeld GEe3) Fehlende Infrastruktur, Parkplätze Die aktuelle Infrastruktur (insbesondere Straßenraumbreiten und öffentliche Parkplätze) ist nicht in der Lage, eine derartige Steigerung der Anwohner, Publikumsverkehrs inklusive den neuen Büroflächen zu verkraften. Vor allem die Zufahrt Gehrstraße auf Rheinstraße ist hierbei durch die limitierte Straßenbreite nicht als vollwertige Straße zu betrachten. Ich bitte daher aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens ein Verkehrs- sowie ein Lärmschutzgutachten zu erstellen. • Einwendungen Baufelder MI 1, MI 2, GEe1, GEe2, GEe3 Generell sollte man sich hinsichtlich der steigenden Anzahl an Homeoffice Mitarbeitern Gedanken machen, ob man nicht generell die maximale Höhe dieser Baufelder auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Denn es werden langfristig immer mehr Wohnungen und damit Wohngebiete anstatt Büroflächen/ Gewerbegebiete benötigt. Aus diesen Gründen bin ich auch gegen die Planung eines Hotels, denn es wird auch zukünftig weniger berufsbedingte Reisen geben, die eine Hotelübernachtung erfordern. Und ich denke wir haben in Ettligen und Umgebung genügend Hotels und Gastrobetriebe, die den Bedarf jetzt und auch in Zukunft decken können. 	<p>Im Zuge der Umgestaltung der Gehrstraße werden Längsparker (öffentlich) ergänzt und erweitern damit das Stellplatzangebot.</p> <p>Der aktuelle bzw. geplante Ausbaustand der Gehrstraße ist vor dem Hintergrund einer Belastung von unter 1.000 Kfz je Tag als ausreichend einzustufen. Die verengte Zufahrt von der Rheinstraße ist für die Beurteilung der Erreichbarkeit nicht relevant, da die Fahrstrecke von Westen über die Brücke entlang der Bahn - wie auch in Gegenrichtung zulässig ist, und nur einen geringen Umweg darstellt. Insofern ist die Fahrbeziehung von der Gehrstraße zur Rheinstraße in einer Fahrtrichtung als ausreichend dimensioniert einzustufen. Auch die Fahrbeziehung von der Gehrstraße über die Bulacher Straße zur Rheinstraße steht als Alternative zur Verfügung.</p> <p>Da das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die zugelassene Bebauung auf einem sehr untergeordneten Niveau liegen wird, kann festgehalten werden, dass die nach den Richtlinien für Stadtstraßen üblichen Belastungsgrenzen mit unter 1.000 Kfz pro Tag bei weitem nicht erreicht werden und vertiefte Untersuchungen nicht erforderlich sind. Dies bezieht auch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte mit ein, die nicht explizit zu untersuchen sind, da das hinzukommende Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden unbedeutend ist.</p> <p>Mit Angebotsbebauungsplan soll die Umsetzung eines angemessenen Mixes aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen möglich sein. Der Schwerpunkt liegt auf Wohnen, da hier ein größerer Bedarf besteht. Die Höhenentwicklung im südwestlichen Bereich (MU1) orientiert sich mit vier Geschossen an den gegenüberliegenden höheren Gewerbenutzungen (Papyrus-Areal).</p> <p>Ein Hotel ist nicht vorgesehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutz (betrifft alle Baufelder) Aufgrund der steigenden Anzahl von Homeoffice Arbeitsplätzen sollten auch im Hinblick auf Lärmschutz die Wohneinheiten gerade auch tagsüber geschützt werden. Es muss gewährleistet sein, dass sich Anwohner auch zuhause nicht durch Umgebungslärm gestört werden, und konzentriert ihrer Arbeit nachgehen können. Da z.B. durch die Planung einer KITA mit Lärm gerechnet werden muss, sollte sichergestellt werden, dass sich Lärm nicht bis zu den Wohneinheiten verbreiten kann. • Zu hohe Flächenversiegelung (betrifft alle Baufelder) Die dichte Bebauung und dadurch hohe Bodenversiegelung hat im Hinblick auf den Hochwasserschutz ein steigendes Überschwemmungsrisiko. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Ein Klimagutachten sollte hier durchgeführt werden, um diese Punkte zu klären. <p>Tiefgarage, Parkplätze (Baufelder WA1, GEe3) Für die neue Bebauung sind keinerlei private und öffentliche Stellplätze ausgewiesen, wenn Tiefgaragen geplant werden, wo sind die Zufahrten zur Tiefgarage? Uns ist nicht ersichtlich wodurch das Mehraufkommen der parkenden Autos abgefangen wird, da auch in</p>	<p>Mit der Untersuchung der Geräuschbelastungen wird festgestellt, dass der Außenlärmpegel am Standort insbesondere durch Verkehr sehr hoch liegen wird. Sofern in der Abwägung dieser Lärmgrundbelastung mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf der einen Seite und dem Bedarf an Wohnbauflächen auf der anderen Seite die geplante Nutzung überwiegt, wird in der Untersuchung aufgezeigt, wie sich die Nutzung gegen den Verkehrslärm von außen schützen muss. In diesem Fall ist auch die Nutzung als Homeoffice uneingeschränkt möglich. Bezüglich Lärm durch Kinder ist festzustellen, dass es sich dabei um sozial angepasste Geräusche handelt, die nicht der TA Lärm unterliegen, keinen Lärmschutz hervorrufen können und somit i. d. R. zu dulden ist.</p> <p>Da nur eine Bebauung entlang der Gehrstraße zulässig ist, bleibt ein größerer Bereich entlang der südöstlichen Bebauung zur Bulacher Straße als Grünfläche erhalten bzw. wird aufgewertet. Diese dient als Verbindung zum nördlichen grünen Ring auch der klimatischen Verbesserung gegenüber den bisher vorhandenen versiegelten, größtenteils gewerblich genutzten Flächen im nordöstlichen Bereich. Mindestens 25% der Grundstücksflächen sind von einer Bebauung freizuhalten bzw. zu begrünen. Tiefgaragen sind, sofern nicht unterbaut, mit 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Zusätzlich bringen die vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen kleinklimatische Verbesserungen und dienen der Regenrückhaltung. Da die Planung insgesamt zu einer Verringerung der Versiegelung führt, ist eine weitere, vertiefende klimatische Begutachten nicht notwendig.</p> <p>Die Planung berücksichtigt den Hochwasserschutz.</p> <p>Entlang der Gehrstraße sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Öffentliche Stellplätze werden als Längsparker ergänzt (s. o.). Sonstige Ordnungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---

	<p>der Gehrstraße tagsüber ein Parkverbot existiert. Da deutlich mehr Verkehr zu erwarten ist, sollte eine Belastungsprüfung des Verkehrsknotens um die Gehrstraße und deren Zufahrten durchgeführt werden.</p>	<p>Eine erneute Verkehrszählung wurde im Mai 2025 durchgeführt und war auch Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung (Stand Juni 2025).</p>
<p>2</p>	<p>Privatperson 2:</p> <p>Ich finde es super, dass Ettlingen in die Erschließung neuer Wohneinheiten investiert. Wir, junge Familie mit Kind, suchen seit langer Zeit nach bezahlbaren Wohnungen im Ettlinger Stadtgebiet. Ich, als geborene Ettlingerin, möchte in keiner anderen Stadt leben. In Ettlingen fühlt man sich am wohlsten. Deshalb bin ich klar für die Bebauung! Ab wann kann man sich den für Wohnungen/Häuser oder Grundstücke bewerben?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Grundstück ist in privatem Eigentum. Bisher ist der Zeitraum für eine mögliche Bebauung nicht absehbar.</p>