

---

## Amtliche Bekanntmachungen

---

### **Bekanntmachung und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlsruher Straße 2 - 6 / Pforzheimer Straße 1 - 3“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner öffentlichen Sitzung am 22.07.2020 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlsruher Straße 2 - 6 / Pforzheimer Straße 1 - 3“ gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 617 und 618/5 jeweils teilweise sowie 618/2 mit einer Fläche von ca. 3.340 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtslageplan vom 26.08.2019 zu entnehmen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Karlsruher Straße Süd“ (Rechtskraft 06.03.2008) teilweise überplant und im Zuge dessen, die bisher dort geltenden Festsetzungen ersetzt.

#### **Ziel und Zweck der Planung:**

Die Stadt Ettlingen hat großes Interesse daran, dass dieser wichtige (Alt-) Stadt- Eingangsbereich städtebaulich gut gefasst wird. Daher wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger das Büro ASTOC, Karlsruhe mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt, der die Handlungsmaxime für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet darstellt und auf dessen Basis ein konkurrierendes Entwurfsverfahren (Mehrfachbeauftragung) aufbaut. Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, Entwurfslösungen für eine Neubebauung mit signifikantem Erscheinungsbild zu erhalten. Insgesamt fünf Architekturbüros wurden zur Teilnahme am Verfahren der Mehrfachbeauftragung aufgefordert. Die Jury, in der neben den Grundstückseigentümern und Fachplanern auch Mitglieder des Gemeinderates vertreten waren, sprach sich einstimmig für den Entwurf des Büros Fabrinsky, Karlsruhe aus. Dieses ausgewählte Bebauungskonzept soll unter Aufnahme der Empfehlungen der Jury die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Neben den Grundstücken des Vorhabenträgers wird auch das östlich angrenzende Privatanwesen „Pforzheimer Straße 1 - 3“ in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Dort sind aktuell zwar noch keine Ver-

änderungen absehbar, die Grundzüge einer möglichen städtebaulichen Entwicklung sind jedoch insbesondere in Bezug auf die Frage des Übergangs von der offenen Blockrandbebauung entlang der Pforzheimer Straße von Bedeutung. Weiterhin wird die über den Bebauungsplan gesicherte Trassen- und Straßengeometrie in der Planung berücksichtigt, da auch zukünftig die Option zur Realisierung „Nordbahn“ gesichert werden soll.

Es soll eine der Lage angemessene, attraktive, altstadtnahe, gemischt genutzte Bebauung aus Wohnen, Arbeiten und Handel entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollen sich hierbei in der Erdgeschosszone und ggf. noch im 1. Obergeschoss ansiedeln. Die oberen und damit etwas „ruhigeren“ Geschosse sollen dem Wohnen vorbehalten sein.

Das bisher über den Bebauungsplan gesicherte städtebauliche Ziel, die Bebauung als geschlossenen Blockrand der Straßengeometrie des Schillerkreises folgen zu lassen, wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf nicht weiterverfolgt. Zwar greift die Bebauung entlang der Pforzheimer Straße weiterhin konsequent die bereits vorhandene geschlossene Blockrandbebauung auf. Im Übergang zur Karlsruher Straße wird diese Struktur nun aufgebrochen und geht in eine offenere Bebauung mit Vor- und Rücksprüngen über, ohne jedoch wichtige Raumkanten zur Karlsruher Straße und dem „Lauerturmkreisels“ aufzugeben. Durch die

Rhythmisierung der Gebäude entstehen vorgelagert zu den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss Platzbereiche, die zur Adressbildung beitragen, aber auch die Möglichkeit zum Aufenthalt bieten.

Die Erschließung des Neubaus in der Karlsruher Straße erfolgt aufgrund des Lauerturmkreisels im nördlichen Grundstücksteil. Die Parkierung wird vollständig in einer Tiefgarage angeordnet sein. Dort werden die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die Wohnungen nachgewiesen.

In Ergänzung zur Ausstellung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung im Foyer des Rathauses vom 28.07. bis 06.11.2020 wird die zur Umsetzung vorgeschlagene Planung, die - wie oben beschrieben mit Änderungen - als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen wird, öffentlich ausgelegt.

**Die öffentliche Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung findet statt: Vom 13.11. bis 27.11.2020.**

**Ort der Auslegung: Stadt Ettlingen, Planungsamt, Schillerstraße 7 - 9, 3. Obergeschoss, 76275 Ettlingen**

**Zeit der Auslegung:**

<b>Montag bis</b>	<b>9 bis 12 Uhr und</b>
<b>Mittwoch</b>	<b>13:30 bis 15:30 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>9 bis 12 Uhr und</b>
	<b>13:30 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>9 bis 12 Uhr</b>

Pandemiebedingt ist es derzeit zu empfehlen, einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren, um Wartezeiten zu vermeiden. **Zusätzlich zur oben genannten Auslegung findet am 12.11.2020, um 19 Uhr eine Online-Veranstaltung als Live-Stream statt, bei der das Vorhaben vom Architekten vorgestellt wird. Sie können unter [www.ettlingen.live](http://www.ettlingen.live) an der Veranstaltung teilnehmen und es besteht die Möglichkeit zu der Planung über eine Chatfunktion Fragen zu stellen.**

Ergänzend können alle Unterlagen während des Zeitraums unter [www.ettlingen.de/69022](http://www.ettlingen.de/69022) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können - schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bzw. über das entsprechende Online-Formular - Stellungnahmen beim Planungsamt der Stadt Ettlingen abgegeben werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt können im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb eines Monats (mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen) abgegeben werden. Hierzu erfolgt eine gesonderte ortsübliche Bekanntmachung.

Ettlingen, 05.11.2020

gez.

Wassili Meyer-Buck  
Planungsamt

