

<u>Schöllbronn</u>	Alter Ortsteil	390 B	MD
	Übrige Baugebiete	460 bis 530 B	W
		245 B	M
		130 B	G
		Bauerwartungsland	10 E
<u>Spessart</u>	Alter Ortsteil	450 B	MD
	Übrige Baugebiete	405 bis 580 B	W
		190 B	M
		130 B	G
	Bauerwartungsland	10 bis 20 E	E
<u>Gesamtgemarkung</u>	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1 bis 5	
	Gartenland (Freizeitgärten und Gärten in Kleingartenanlagen)	5 bis 25	
	Außenbereich – Wohnen	310 bis 480	W
	Außenbereich – gemischte Baufläche	70 bis 100	M
<u>Abkürzungen</u>	B	Baureifes Land	
	E	Bauerwartungsland	
	G	gewerbliche Baufläche	
	M	gemischte Baufläche	
	MD	Dorfgebiet	
	MK	Kerngebiet	
	W	Wohnbaufläche	

Ettlingen, 15.06.2022

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
im südlichen Landkreis Karlsruhe

Satzung zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ (Sanierungssatzung)

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. v. 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 01.06.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsla-geplan vom 20.04.2022 zu entnehmen und

umfasst folgende Flurstücke:

227/1, 282, 284/5, 567, 1250/1, 1249/2, 532/1, 455/1, 456, 1/3, 1/2, 1226, 629, 636, 636/12, 634, 634/19, 634/18, 629/7, 630/2, 629/8, 634/2, 634/20, 113, 45, 455/1, 2, 9/1, 1, 27, 26, 16, 15, 13, 10, 9, 617, 618/5, 618/2, 615/25, 619, 620, 669, 621, 622, 623, 624, 624/1, 625/5, 625/1, 625/2, 626, 601/8, 601/6, 611/9, 611/7, 615, 7732, 611/1, 611/6, 614, 40, 44/1, 687/1, 227/14, 227/13, 227, 779, 956/10, 956/11, 832/6, 832/5, 279, 169, 169/1, 136, 1227, 637/7, 628, 832/2, 686, 700/1,

956, 7732, 280, 227, 44

§ 2 Sanierung

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird als „förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet“ festgesetzt.

(2) Zur Behebung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen in Form von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und Baumaßnahmen nach § 148 BauGB durchgeführt.

(3) Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

(4) Die Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148 BauGB bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Der Gemeinde obliegt die

1. Errichtung und Änderung der Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen,
2. Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

(5) Zu den Baumaßnahmen gehören die

1. Modernisierung und Instandsetzung,
2. Neubebauung und die Ersatzbauten,
3. Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie

4. Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

§ 3 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde nach § 144 BauGB

1. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen,
2. die Teilung eines Grundstücks,
3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,

4. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,

5. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,

6. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem Rechtsgeschäft begründet wird.

(2) Keiner Genehmigung bedürfen:

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist.
2. Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge.

3. Vorhaben nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets bau-rechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

4. Die Teilung eines Grundstücks nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB, die Zwecken der Landesverteidigung dienen.

§ 4 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB finden keine Anwendung.

§ 5 Frist

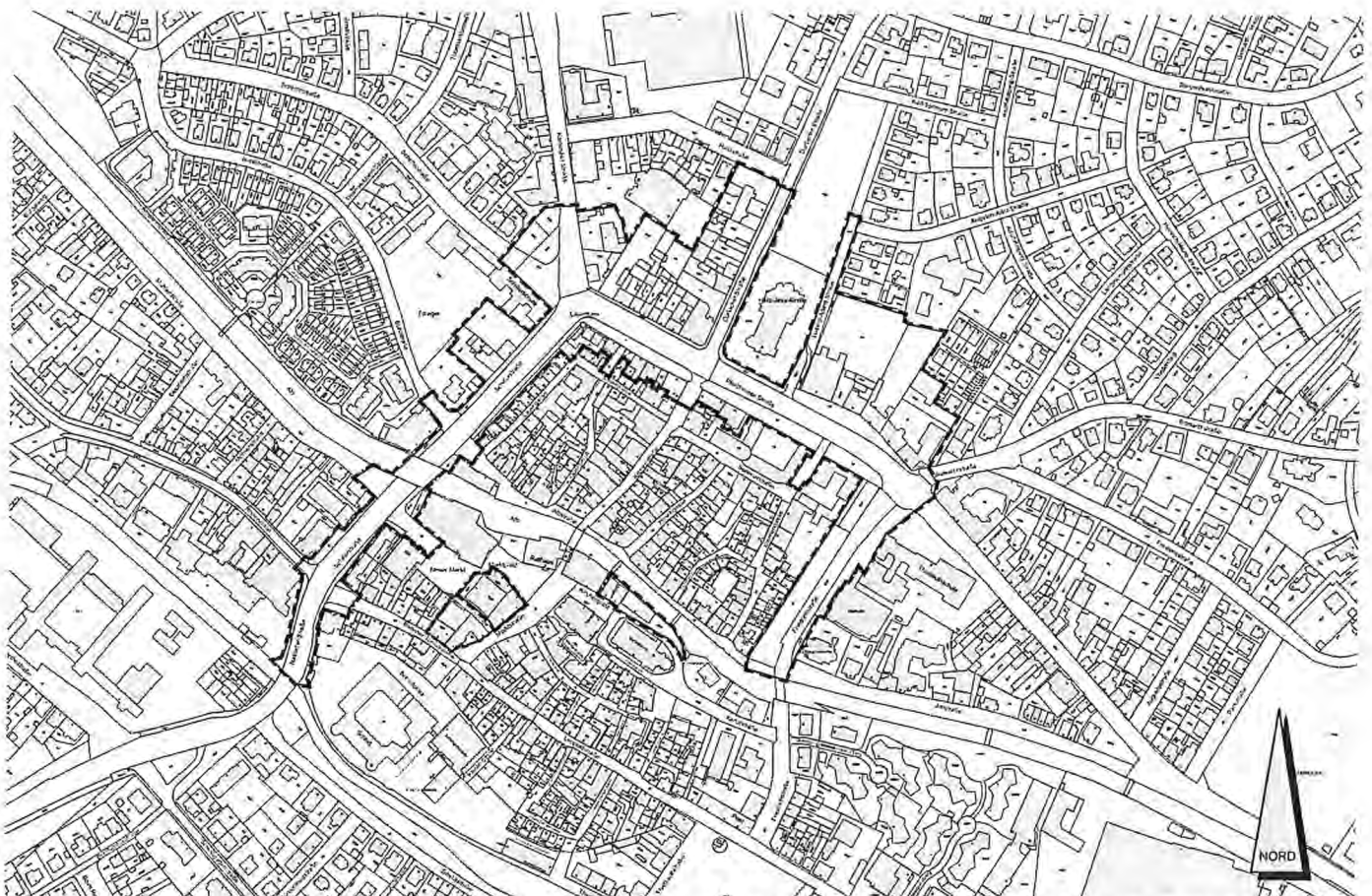
Die Sanierung soll nach § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss verlängert werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Ettlingen, 28.06.2022
gez.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister



Übersichtslageplan: Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

Pforzheimer Straße / Schillerstraße

Planungsamt Ettlingen

20.04.2022

Die Stadt Ettlingen teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk, § 143 Abs. 2 BauGB).

Die Satzung kann beim Planungsamt der Stadt Ettlingen, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen, während der Sprechzeiten eingesehen werden (§10 Abs. 3 BauGB). Jedermann kann sie einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Ettlingen geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder einer auf Grund der GemO erlassenen Verfahrensvorschrift beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich bei der Stadt Ettlingen und unter Beachtung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Weiter wird auf die Vorschriften der §§ 24 ff. BauGB (Vorkaufsrecht) und auf § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben) hingewiesen.

Stadtbau Ettlingen GmbH

Ottostr. 9, 76275 Ettlingen; Telefon 07243 101-8384
www.stadtbau-ettlingen.de; stadtbau-gmbh@ettlingen.de

Offenes Verfahren nach VOB

Bauvorhaben:

Neubebauung ehem. Feuerwehrareal
76275 Ettlingen

Vergabe Nr. 2022/003

Fensterbauarbeiten

Auftraggeber:

Stadtbau Ettlingen GmbH, Ottostr. 9,
76275 Ettlingen

Leistungsumfang:

ca. 700 qm Aluminiumfenster mit 3-fach-Isolierverglasung
ca. 730 qm Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
ca. 540 lfdm Außenfensterbänke aus Aluminium
ca. 660 qm Vorbaurolläden
ca. 555 qm Vorbautextilscreens
Außentüren u. Eingangselemente, Teleskopschiebetüranl.

Der vollständige Veröffentlichungstext ist auf der Internetseite der Stadtbau Ettlingen GmbH, www.stadtbau-ettlingen.de nachzulesen.

Die Vergabeunterlagen können kostenlos eingesehen bzw. unter www.subreport-elvis.de/E23351573 heruntergeladen werden.

Mitteilungen anderer Ämter

Die Pfändungsfreigrenzen werden ab Juli angehoben

Die Schuldnerberatung im Landratsamt Karlsruhe weist darauf hin, dass die bisherigen Pfändungsfreigrenzen ab Freitag, 1. Juli, angehoben werden. Ab diesem Stichtag kann von den Einkünften einer verschuldeten Person weniger gepfändet werden. Der Gesetzgeber hat die Anpassung jährlich vorgesehen. Die neuen Pfändungsfreigrenzen gelten für alle Arbeitseinkommen und pfändbaren Sozialleistungen, die nach dem 1. Juli ausbezahlt werden.

Grundsätzlich ist die Höhe des pfändbaren Betrags abhängig vom Nettoeinkommen. Bei Alleinstehenden liegt der Freibetrag dann bei 1.339,99 Euro. Für eine Familie mit zwei Kindern kann ein Betrag von 2.398,42 Euro pfändungsfrei bleiben. Auch die Pfändungsfreigrenzen bei einer Kontopfändung werden erhöht: Der Grundfreibetrag für eine alleinstehende Person ohne Unterhaltspflichten liegt bei 1.340 Euro.

Es ist davon auszugehen, dass die Banken nicht nur den P-Konto-Grundfreibetrag sondern auch den bescheinigten erhöhten Freibetrag umstellen, so dass keine neue Bescheinigung vorgelegt werden muss. Bei allen individuellen Freigabebeschlüssen und bei Pfändungen durch Behörden muss eine Anpassung an die neuen Werte der Pfändungstabelle beantragt werden.

Die Schuldnerberatung des Landratsamtes Karlsruhe erteilt Auskünfte zu den neuen Pfändungsfreigrenzen und bietet Beratung an, wenn die finanzielle Situation unüberschaubar ist. Die Schuldnerberatung ist telefonisch unter 0721 936-66040 zu erreichen und zuständig für Personen, die im Landkreis Karlsruhe wohnen.

Wir gratulieren

1. Juli

Mehmet Sema	75 Jahre
Ludwig Johann Michael Exl	75 Jahre
Antonino Quintieri	70 Jahre
Edeltraud Elisabeth Willa	70 Jahre
Gabriele Marianne Berger	70 Jahre
Ulrike Cäcilie Gerda Kramer	70 Jahre

2. Juli

Helmuth Pietrzak	80 Jahre
Brigitte Christa Behm	80 Jahre
Reinhard Jacobus Bühler	70 Jahre
Jürgen Julius Bender	70 Jahre

3. Juli

Sigrid Irene Licht	70 Jahre
Hildegard Knothe	90 Jahre

4. Juli

Lothar Wolf	70 Jahre
Otto Bönigk	70 Jahre
Marianne Kiefer	70 Jahre
Hans Herbert Hofmann	75 Jahre

5. Juli

Doris Vogt	75 Jahre
Gertrud Meuser	70 Jahre
Ljubica Boban	70 Jahre

6. Juli

Hannelore Margarete Elisabeth Hoffmann	85 Jahre
Roswitha Dorothea Becker	75 Jahre
Ingrid Sophia Seiwert	70 Jahre
Ingrid Horn	70 Jahre
Michael Hermann Josef Georg Helfer	70 Jahre

7. Juli

Lucyna Krystyna Kotalla	75 Jahre
Peter Kirchgäßner	70 Jahre
Hannelore Anna Ott	70 Jahre
Rena Klein	70 Jahre
Reimund Reviczky von Revisnye	70 Jahre

Goldene Hochzeit feiern

am 7. Juli die Ehepaare Belabbas, Hamid und Zohra, sowie Schneider, Hermann Emil und Sigrid



Satzung

zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
für das Gebiet „Pforzheimer Straße / Schillerstraße“
(Sanierungssatzung)

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2	Sanierung	2
§ 3	Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge.....	3
§ 4	Verfahren	3
§ 5	Frist.....	3
§ 6	Inkrafttreten.....	4

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. v. 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 01.06.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem Übersichtslageplan vom 20.04.2022 zu entnehmen und umfasst folgende Flurstücke:

227/1, 282, 284/5, 567, 1250/1, 1249/2, 532/1, 455/1, 456, 1/3, 1/2, 1226, 629, 636, 636/12, 634, 634/19, 634/18, 629/7, 630/2, 629/8, 634/2, 634/20, 113, 45, 455/1, 2, 9/1, 1, 27, 26, 16, 15, 13, 10, 9, 617, 618/5, 618/2, 615/25, 619, 620, 669, 621, 622, 623, 624, 624/1, 625/5, 625/1, 625/2, 626, 601/8, 601/6, 611/9, 611/7, 615, 7732, 611/1, 611/6, 614, 40, 44/1, 687/1, 227/14, 227/13, 227, 779, 956/10, 956/11, 832/6, 832/5, 279, 169, 169/1, 136, 1227, 637/7, 628, 832/2, 686, 700/1, 956, 7732, 280, 227, 44

§ 2 Sanierung

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird als „förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet“ festgesetzt.
- (2) Zur Behebung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen in Form von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und Baumaßnahmen nach § 148 BauGB durchgeführt.
- (3) Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören
 1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
 2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
 3. die Freilegung von Grundstücken,
 4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen sowie
 5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.
- (4) Die Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148 BauGB bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Der Gemeinde obliegt die
 1. Errichtung und Änderung der Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen,
 2. Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

- (5) Zu den Baumaßnahmen gehören die
1. Modernisierung und Instandsetzung,
 2. Neubebauung und die Ersatzbauten,
 3. Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
 4. Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

§ 3 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde nach § 144 BauGB
1. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen,
 2. die Teilung eines Grundstücks,
 3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,
 4. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
 5. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
 6. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem Rechtsgeschäft begründet wird.
- (2) Keiner Genehmigung bedürfen:
1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist.
 2. Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge.
 3. Vorhaben nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.
 4. Die Teilung eines Grundstücks nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB, die Zwecken der Landesverteidigung dienen.

§ 4 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB finden keine Anwendung.

§ 5 Frist

Die Sanierung soll nach § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss verlängert werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Die Änderung der Satzung wurde unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens beschlossen.

Ettlingen, 02.06.2022

Johannes Arnold
Oberbürgermeister

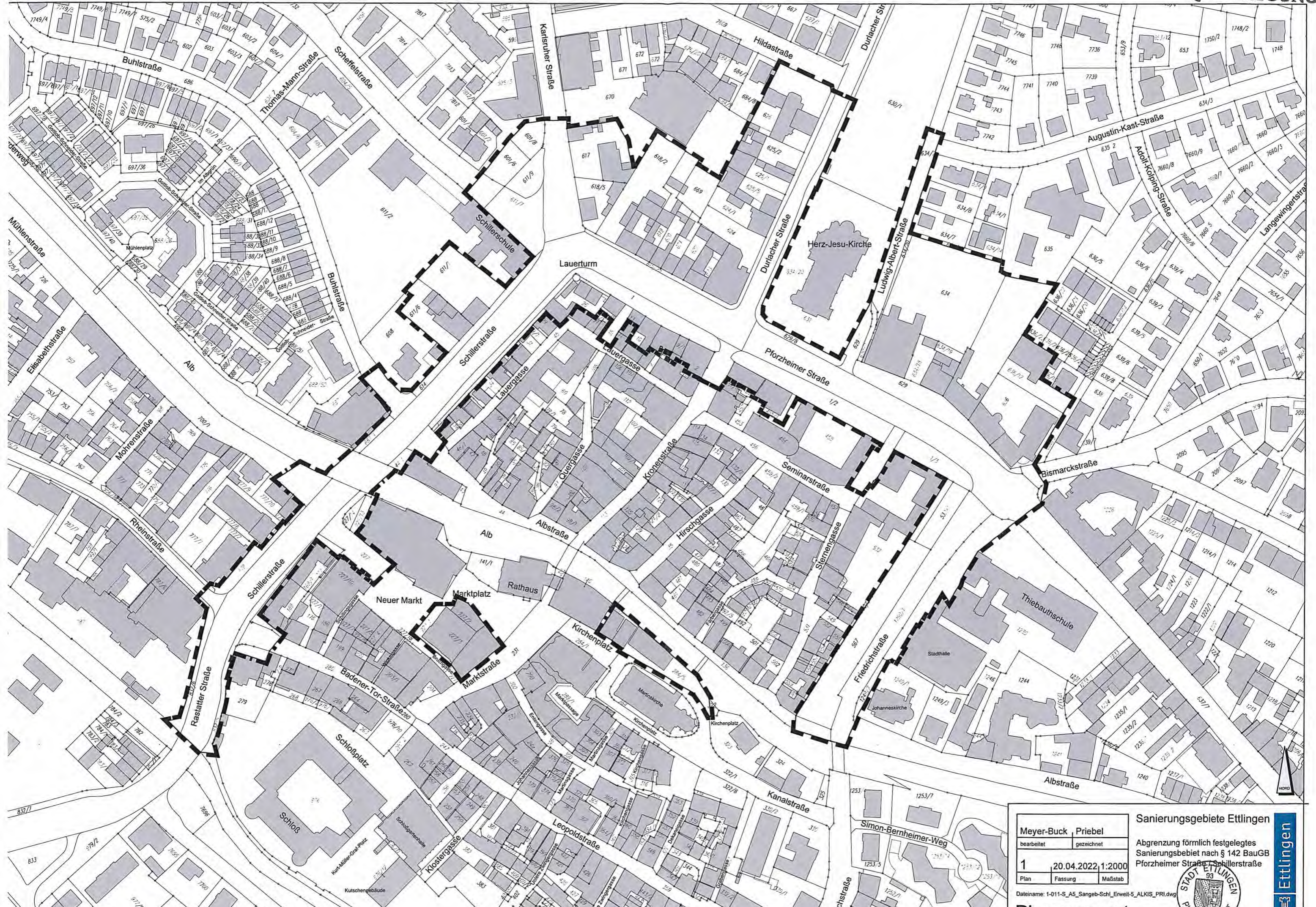


Inkrafttreten

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 143 Abs. 1 BauGB am 30.06.2022

Wassili Meyer-Buck
Amtsleiter Planungsamt

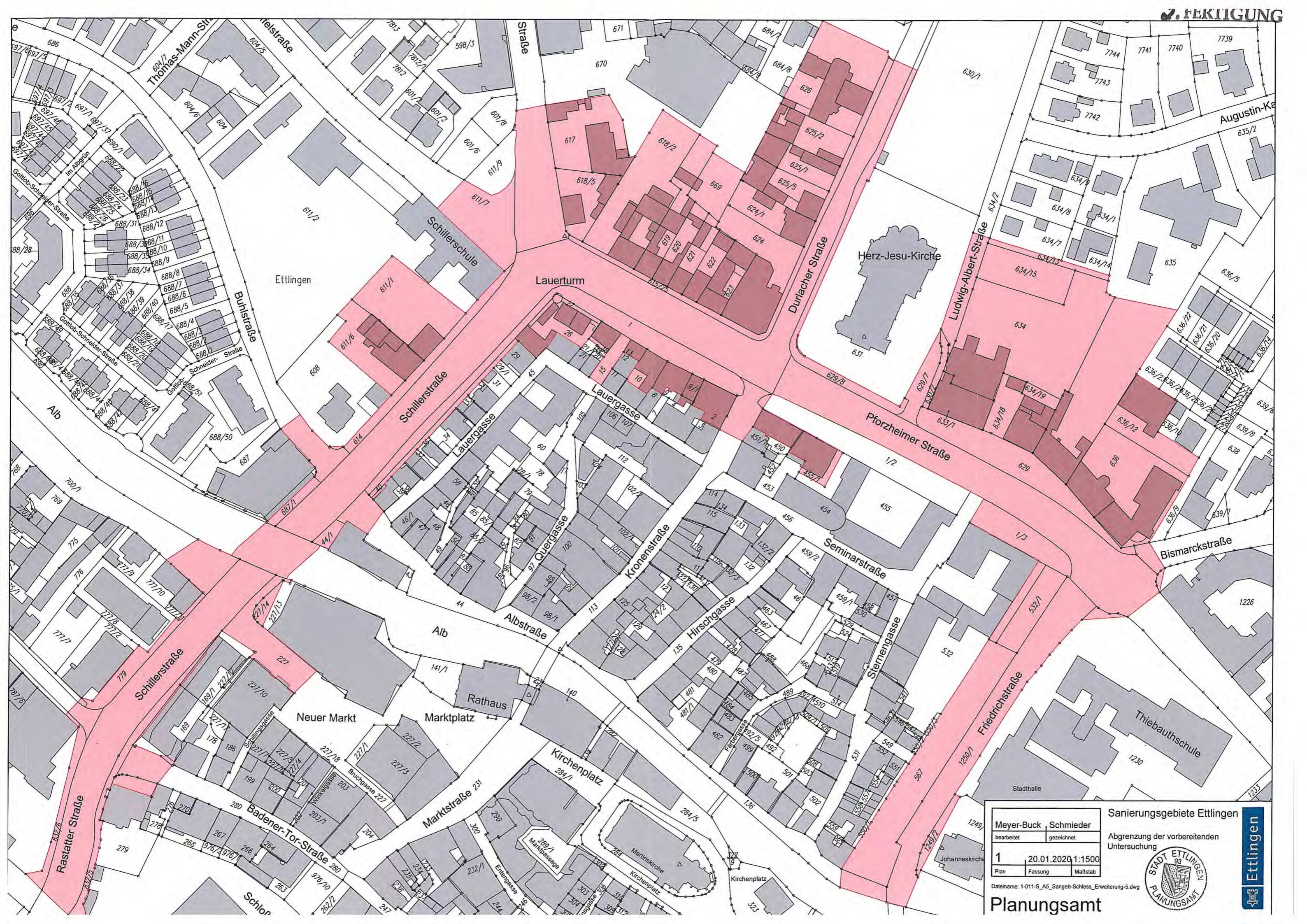




Meyer-Buck Priebe		Sanierungsgebiete Ettlingen	
bearbeitet	gezeichnet	Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	
1	20.04.2022, 1:2000	Pforzheimer Straße, Schillerstraße	
Plan	Fassung	Maßstab	

Dateiname: 1-011-S_A5_Sangeb-Schl_Erweit-5_ALKIS_PRI.dwg

Planungsamt



Meyer-Buck		Schmieder	
bearbeitet		gezeichnet	
1	20.01.2020	1:1500	
Plan	Fassung	Maßstab	

Dateiname: 1-011-S_A5_Sangeb-Schloss_Erweiterung-5.dwg

Sanierungsgebiete Ettlingen
Abgrenzung der vorbereitenden
Untersuchung



Planungsamt

Ettlingen



Bericht zu den
vorbereitenden Untersuchungen
„Pforzheimer Straße / Schillerstraße“ im
Jahr 2020



Kommunale
Stadt**Erneuerung**
GmbH



Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der

Stadt Ettlingen
Marktplatz 2
76275 Ettlingen



Bericht erstellt von der

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau
www.kommunale-stadterneuerung.de



Ab dem 03.12.2020 Umfirmierung in

Kommunalkonzept BW GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau
www.kommunalkonzept-gmbh.de



Lena Münch
Verena Kramer
Sybille Hurter

15. Dezember 2020

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	3
1 Ausgangslage/Anlass	4
2 Sanierungsvoraussetzungen	4
2.1 Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch.....	6
2.2 Zeitlicher Ablauf der vorbereitenden Untersuchung.....	7
2.3 Ziele der geplanten Sanierung.....	8
2.4 Zweckmäßigkeit des Verfahrens	8
3 Datenerhebung und Planungsvorgaben	8
3.1 Lage im Raum.....	8
3.2 Regionalplanerische Vorgaben.....	9
3.3 Planungsgrundlagen.....	12
3.4 Grundlagen der Bestandserhebung	16
4 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung	18
4.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	18
4.2 Bestandsaufnahme der Flächen und Gebäude.....	19
4.2.1 Flurstücke: Bebauung und öffentliche Flächen	19
4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.2.3 Gebäudezustand.....	23
4.3 Befragung der Eigentümer_innen.....	26
4.3.1 Rücklauf der Eigentümer_innen-Befragung	26
4.3.2 Mitwirkungsbereitschaft.....	27
4.3.3 Anregungen privater Eigentümer_innen.....	28
4.4 Befragung der Gewerbetreibenden	29
4.5 Anliegen der Träger öffentlicher Belange (TöB)	29
4.6 Modernisierungsbedürftigkeit der städtischen Infrastruktureinrichtungen	29
5 Sanierungsziele und Maßnahmen.....	30
5.1 Maßnahmenbeschreibung	31
5.2 Sonstige Maßnahmen.....	35
5.3 Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen.....	35
5.4 Auswirkungen auf Betroffene – Sozialplan nach § 180 BauGB.....	35
6 Kosten, Finanzierung und Förderung.....	36
7 Vorschlag für die künftige Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.....	39

7.1	Vorschlag zu Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebietes.....	39
7.2	Abwägung	39
7.3	Wahl des Sanierungsverfahrens	40
7.4	Rechtsfolgen der Sanierungssatzung	42
8	Fazit.....	42
Anlagen.....I		
I.	Öffentliche Bekanntmachung Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt vom 20.02.2020	I
II.	Infolyer März 2020	III
III.	Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentliche Belange (TöB) – Abwägung und einzelne Stellungnahmen.....	IV

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verortung Ettlingens in der Region.....	9
Abbildung 2: Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2002).....	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2002)	12
Abbildung 4: Gebietsbezogenes integriertes Stadtentwicklungskonzept (Januar 2020).....	13
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	14
Abbildung 6: Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ (Stadtplanungsamt Ettlingen)	15
Abbildung 7: Bebauungsplan „Altstadt III“ (Stadtplanungsamt Ettlingen).....	16
Abbildung 8: Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ (Stadtplanungsamt Ettlingen)	19
Abbildung 9: Gebäude auf dem ehemaligen Feuerwehrréal (mittlerweile abgebrochen).....	20
Abbildung 10: Abbruch ehemaliges Feuerwehrréal	20
Abbildung 11: Straßenraum vor der Herz-Jesu-Kirche in der Pforzheimer Straße.....	21
Abbildung 12: Straßenraum vor der Musikschule in der Pforzheimer Straße	22
Abbildung 13: Grünanlagen in der Friedrichstraße	22
Abbildung 14: Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet (KSG).....	23
Abbildung 15: Diagramm zum Gebäudezustand (KSG).....	24
Abbildung 16: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (KSG).....	25
Abbildung 17: Hervorhebung Zustand städtischer Gebäude (KSG)	26
Abbildung 18: Diagramm zur Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer/innen und Stadtbau (KSG)	27
Abbildung 19: Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/innen (KSG)	28
Abbildung 20: Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“.	31
Abbildung 21: Planzeichnung ehemaliges Feuerwehrréal (Stadt Ettlingen)	32
Abbildung 22: Rahmenplan ehemaliges Feuerwehrréal (Quelle: Architekturbüro Fabrinsky)	33
Abbildung 23: Städtebaulicher Planungswettbewerb (Quelle: Architekturbüro Fabrinsky)	34
Abbildung 24: Städtebaulicher Planungswettbewerb (Quelle: Architekturbüro Fabrinsky)	34
Abbildung 25: Kosten- und Finanzierungsübersicht Ausgaben.....	37
Abbildung 26: Kosten- und Finanzierungsübersicht Einnahmen	38
Abbildung 27: Kosten- und Finanzierungsübersicht Finanzhilfebedarf.....	39

1 Ausgangslage/Anlass

Die Stadt Ettlingen hat seit 2009 im Sanierungsgebiet „Entwicklung Schloss“ im Stadtkern verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Insgesamt wurde dieses Sanierungsgebiet vier Mal erweitert: 2013 um eine kleine Fläche innerhalb des Postareals, 2014 um das Rathausareal, 2016 um das Postareal und 2019 um das Sparkassenareal. Nachdem der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes „Schloss“ im Jahr 2019 zum zweiten Mal verlängert wurde, endet er nun am 30.04.2022.

Frühzeitige städtebauliche Überlegungen der Stadt im Bereich der Pforzheimer Straße und der Schillerstraße führten zu der Fragestellung, ob eine fünfte Erweiterung des Sanierungsgebietes „Entwicklung Schloss“ in Betracht gezogen werden sollte. Von Seiten der Stadt sind bereits umfassende Maßnahmen angedacht: die Ertüchtigung des Gebäudebestandes, Neubau und Ertüchtigung kommunaler Infrastruktureinrichtungen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium am 11.12.2019 wurde der Stadt eine vorgeschaltete vorbereitende Untersuchung empfohlen, um belastbarere Erkenntnisse zu den geplanten Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft auch im privaten Bereich zu erlangen. Weiterhin sollen Erkenntnisse gewonnen werden, um die ggf. die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes zu begründen.

Die Entscheidung darüber, ob es eine 5. Erweiterung oder ein neues Sanierungsgebiet geben wird, wurde im Weiteren mit den Bewilligungsbehörden nach Vorlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung entschieden. Für eine neue Antragsstellung war die Frist vom 01.10.2020 zu beachten.

Neben der vorbereitenden Untersuchung wird derzeit ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das Ende 2021 fertiggestellt sein soll. Nähere Ausführungen zum ISEK sind unter Kapitel 3.3 beschrieben.

2 Sanierungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu dienen, „Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.“ (§ 141 Abs. 1 BauGB).

Es werden im § 136 Abs. 2 Baugesetzbuch zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden: Substanzschwächen und Funktionsschwächen. Substanzschwächen liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der allgemeinen Anforderung an den Klimaschutz und an die Klimaanpassung oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgabe, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt, beeinträchtigt ist.

Dies kann sich beispielsweise auf den fließenden und ruhenden Verkehr, die wirtschaftliche Versorgungsfunktion, die Ausstattung mit Grünflächen oder soziale und kulturelle Aufgaben beziehen. Auch der unbebaute Zustand eines Gebietes kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Eine Behebung der Substanzschwächen kommt in Betracht u. a. zur

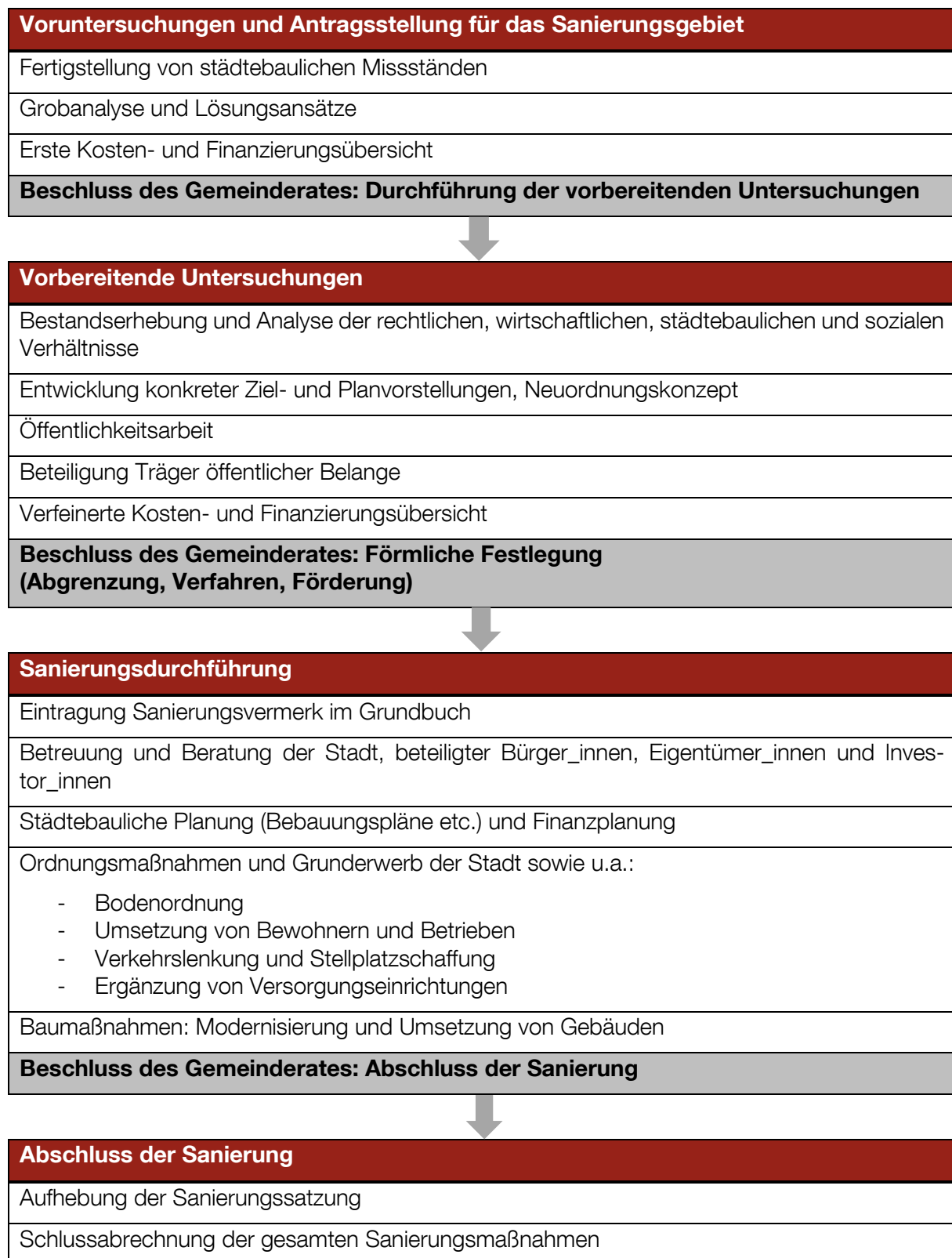
- Verbesserung von Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Minderung von Einwirkungen, die von Lärm, Verunreinigung und Erschütterung ausgehen
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen
- Verbesserung der Erschließung
- Veränderung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden
- Anpassung an aktuelle energetische Standards

Eine Behebung von Funktionsschwächen kommt in Betracht u. a. zur

- Umnutzung von Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung, (z.B. für Ladengeschäfte)
- Ergänzung bebauter Gebiete
- Gestaltung des Ortsbildes
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der öffentlichen (und privaten) Infrastruktur

Darüber hinaus ist nach § 137 BauGB die Mitwirkungsbereitschaft in Bezug auf das beabsichtigte Sanierungsverfahren der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfassen und die Betroffenen über die geplanten Maßnahmen zu informieren.

2.1 Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch



2.2 Zeitlicher Ablauf der vorbereitenden Untersuchung

Zeitraum/-Zeitpunkt	Arbeitsschritt
12.02.2020	GR-Beschluss: Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Beauftragung der KSG
20. Februar 2020	Veröffentlichung des VU-Beschlusses
20. Februar 2020	Informationsschreiben an Eigentümer_innen
24. Februar – 20. März 2020	TÖB-Anhörung
Februar – Mai 2020	Befragung der Eigentümer_innen
07.04.2020	Vor-Ort-Begehung: Bewertung des Gebäudezustands
März – Juni 2020	Datenauswertung
17.06.2020	Präsentation der Zwischenergebnisse bei der Stadt Ettlingen
21.06.2020	Termin mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Vorstellung der Zwischenergebnisse
Bis Ende Juli 2020	Fertigstellung der Auswertung
30.09.2020	GR-Beschluss zum Antrag zur 5. Erweiterung inklusive Aufstockung der Fördermittel sowie ergänzend Antrag auf Aufnahme für ein neues Sanierungsgebiet
01.10.2020	Fristgerechte Abgabe der Anträge

Hinweise zum Zeitlichen Ablauf:

Die Vorgehensweise der vorbereitenden Untersuchung wurde ursprünglich mit Vor-Ort-Begehungen und persönlichen Befragungen der Eigentümer_innen im März geplant. Aufgrund der Corona-Situation im März und April 2020 (allgemeine Ausgangsbeschränkungen und Kontaktbeschränkungen) konnten die Eigentümer_innen nicht persönlich befragt werden, was die Einholung einiger Rückmeldungen verzögerte. Die Vor-Ort-Begehung am 07.04.2020 wurde von einem Mitarbeiter der Kommunale StadtErneuerung GmbH durchgeführt, wobei nur die Gebäude von außen beurteilt werden konnten.

Der angedachte Termin mit dem Regierungspräsidium am 30.03.2020 für die Präsentation der Zwischenergebnisse und Besprechung der weiteren Vorgehensweise konnte aus diesen Gründen ebenfalls nicht stattfinden. Daher wurden nach der Lockerung der Kontaktbeschränkungen am 17.06.2020 die Zwischenergebnisse der VU ausgewählten Vertreter_innen der Stadt Ettlingen vorgestellt. Dabei wurde auch die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium besprochen.

2.3 Ziele der geplanten Sanierung

Für das geplante Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ wurden im Zuge der Beauftragung zu den vorbereitenden Untersuchungen vom Stadtplanungsamt Ettlingen folgende vorläufige Ziele und Zwecke formuliert:

- Aufwertung der Eingänge zur Altstadt
- Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Umbau des Straßenraums, Platzgestaltung
- Verbesserung der Handelslage
- Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen
- Aufwertung der Grünanlagen

Diese sind während der Durchführung der Sanierung kontinuierlich fortzuschreiben und zu konkretisieren.

2.4 Zweckmäßigkeit des Verfahrens

Die Durchführung einer Sanierung ist erforderlich und sinnvoll, wenn nur durch die Bereitstellung der Sanierungsfördermittel die Beseitigung der städtebaulichen Missstände innerhalb eines angemessenen Zeitraums erreicht werden kann. Das Sanierungsverfahren ermöglicht die Anwendung u.a. der §§ 144 - 145 BauGB, die mit der Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen den Rahmen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bilden.

Die rechtlichen Grundlagen der Sanierung sind zum einen das Baugesetzbuch (§§ 136-164 BauGB) und zum anderen die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR 2013). Die Stadt entscheidet über die Höhe der Fördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen (bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten), während für kommunale Maßnahmen die StBauFR maßgeblich ist. Indessen besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln. Gefördert wird die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme innerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebietes auf der Grundlage der aufgestellten Sanierungsziele.

3 Datenerhebung und Planungsvorgaben

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Ettlingen gehört zum Landkreis Karlsruhe. Sie liegt ca. 8 km südlich von Karlsruhe (Abbildung 1). Die Stadt ist durch die Lage an der A 5 und an der B 3 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr ist in Ettlingen durch die Bahn und S-Bahn gut an die gesamte Region Mittlerer Oberrhein und die Nachbarregionen angeschlossen. Östlich von Ettlingen beginnt der nördliche Schwarzwald, dessen Ausläufer den Rand der Stadt

erreichen. Durch die Altstadt fließt der Fluss Alb, der ca. 13 km nordwestlich von Ettlingen in den Rhein mündet.

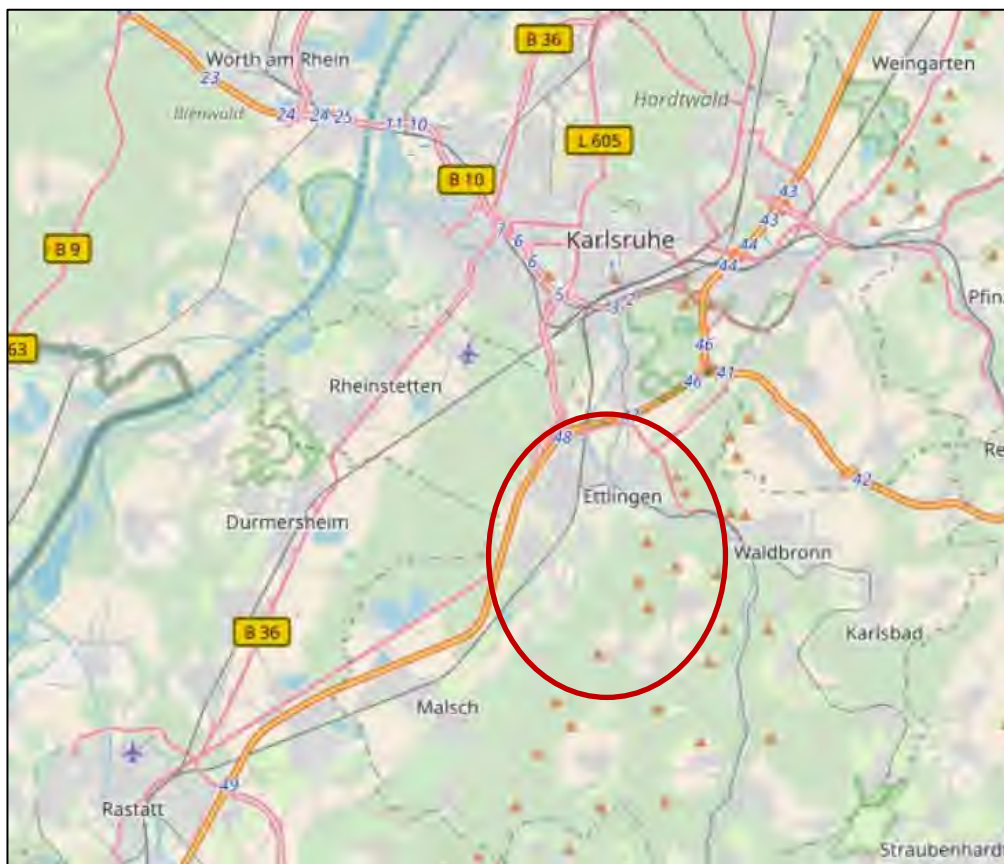


Abbildung 1: Verortung Ettlingens in der Region (Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

3.2 Regionalplanerische Vorgaben

In der Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein von 2002 (Abbildung 2) ist Ettlingen als Siedlungsbereich auf einer Regionalen Entwicklungsachse ausgewiesen. Durch diese Achse ist Ettlingen im Norden mit dem Oberzentrum Karlsruhe und südwestlich mit dem Kleinzentrum Malsch verbunden. Parallel dazu verläuft die Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes über Rheinstetten und Durmersheim ebenfalls bis zum Mittelzentrum Rastatt. Diese Entwicklungsachsen stellen dar, wo Verkehrs- und Versorgungsstränge, aber auch Siedlungsstrukturen konzentriert auftreten, damit in Zukunft weiterhin eine geordnete Entwicklung für den Leistungsaustausch zwischen zentralen Orten erfolgen kann.

Die Stadt Ettlingen selbst ist ein Mittelzentrum und liegt im Verdichtungsraum um Karlsruhe. Als Mittelzentrum ist vorgesehen, dass sie den Grundbedarf ihrer Nahbereiche und den gehobenen Bedarf der zugeordneten Mittelbereiche, der über den Grundbedarf hinausgeht, sichert und ausbaut. Die Stadt bietet neben zentralen Einrichtungen auch Arbeitsplätze für das Umland und ist Standort für weitere Daseinsfunktionen wie Wohnen, Bildung und Erholung.

In der Raumnutzungskarte (Abbildung 3), die ebenfalls Teil des Regionalplans Mittlerer Oberrhein ist, wird aufgezeigt, dass die Kernstadt und der Stadtteil Spessart in Ettlingen vorrangig als Schwerpunkte für Wohnen entwickelt werden sollen. Das bedeutet, dass eine Entwicklung über

die Eigenentwicklung hinaus möglich ist. Die Kernstadt ist außerdem als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen, sowie als integrierte Lage ausgewiesen. Hier befindet sich auch der Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchungen, den diese Vorgaben des Regionalplans somit auch betreffen. Durch die integrierte Lage ist die Kernstadt ein Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte, welche mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich dort angesiedelt werden dürfen. 2016 wurde von der Verbandsversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan 2020 gefasst. Die Offenlage ist für das gleiche Jahr vorgesehen.

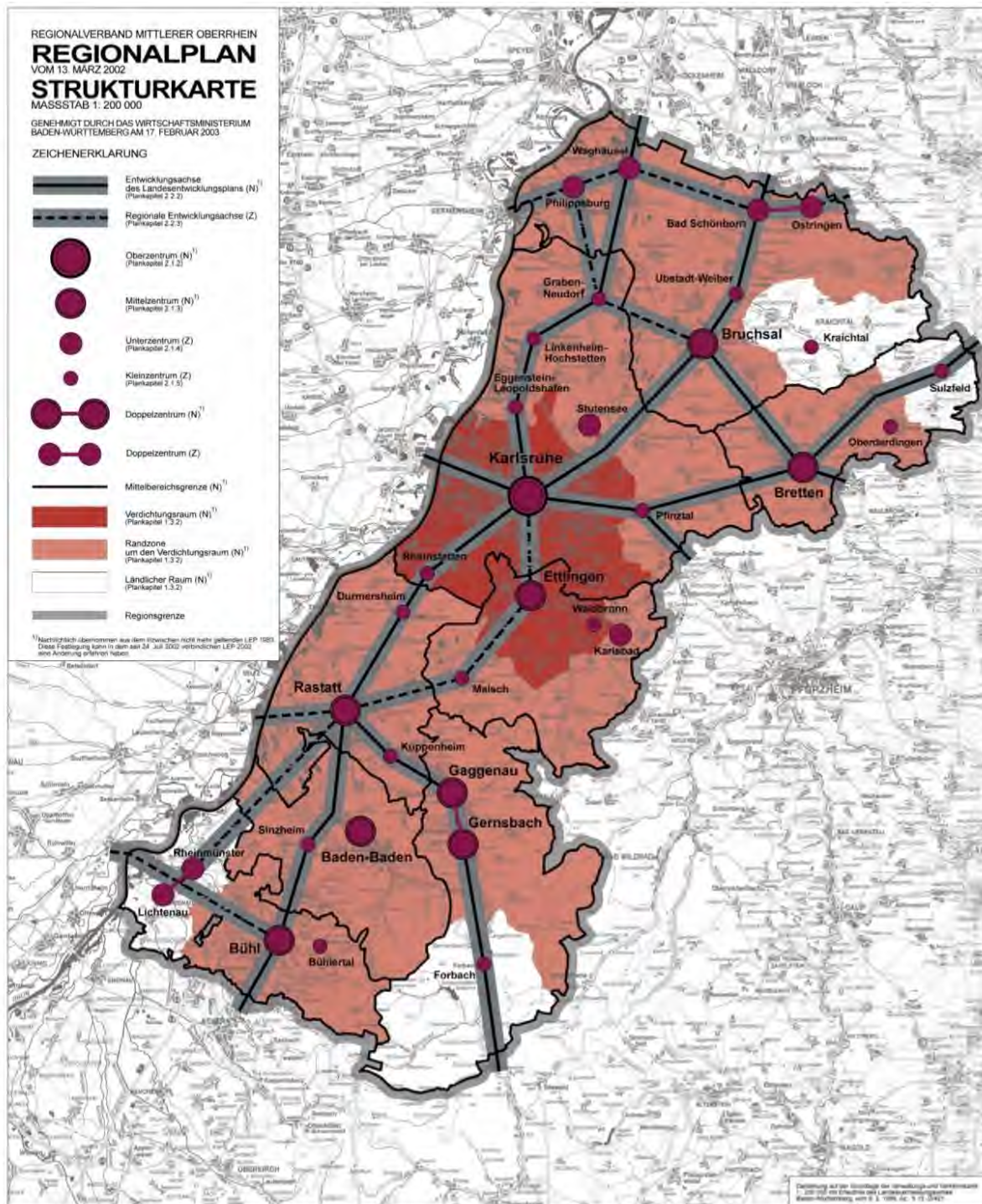


Abbildung 2: Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2002)
 (Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (2020): Regionalplan 2003. URL: <https://www.region-karlsruhe.de/regionalplan/regionalplan-2003/>, Stand: 04.06.2020)

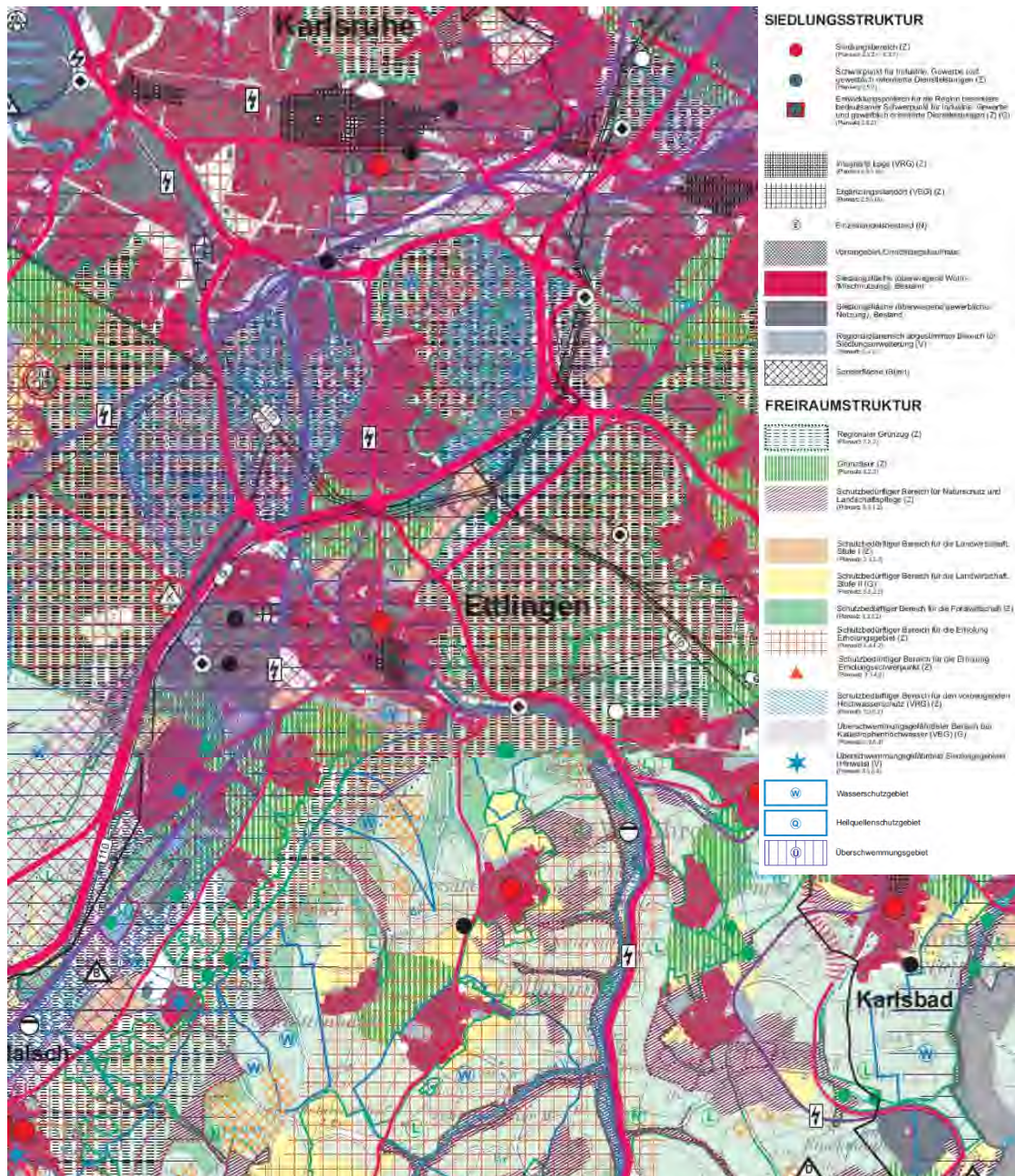


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2002) (Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (2020): Regionalplan 2003. URL: <https://www.region-karlsruhe.de/regionalplan/regionalplan-2003/>, Stand: 04.06.2020)

3.3 Planungsgrundlagen

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wird seit Januar 2020 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dessen Fertigstellung ist für Ende 2021 vorgesehen. Im Juli 2020 fand eine Klausurtagung des Gemeinderates Etlingen statt bei der die Bestandsaufnahme und die Zieldefinition des ISEK abgeschlossen wurden. Für den Zeitraum nach der Sommerpause 2020 ist eine Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK vorgesehen. Eine zweite Klausurtagung zum ISEK soll im Oktober 2020 stattfinden. Die endgültigen Ziele des ISEK sollen Ende des Jahres 2020 definiert und priorisiert sein, womit die Bestandsaufnahme des ISEK abgeschlossen wäre.

Es ist geplant, dass im Februar 2021 eine dokumentarische Zusammenfassung der Ergebnisse des ISEK vorliegen wird. Außerdem ist vorgesehen, dass im Jahr 2021 die Maßnahmen und Leuchtturmprojekte definiert werden, die aus dem ISEK folgen.

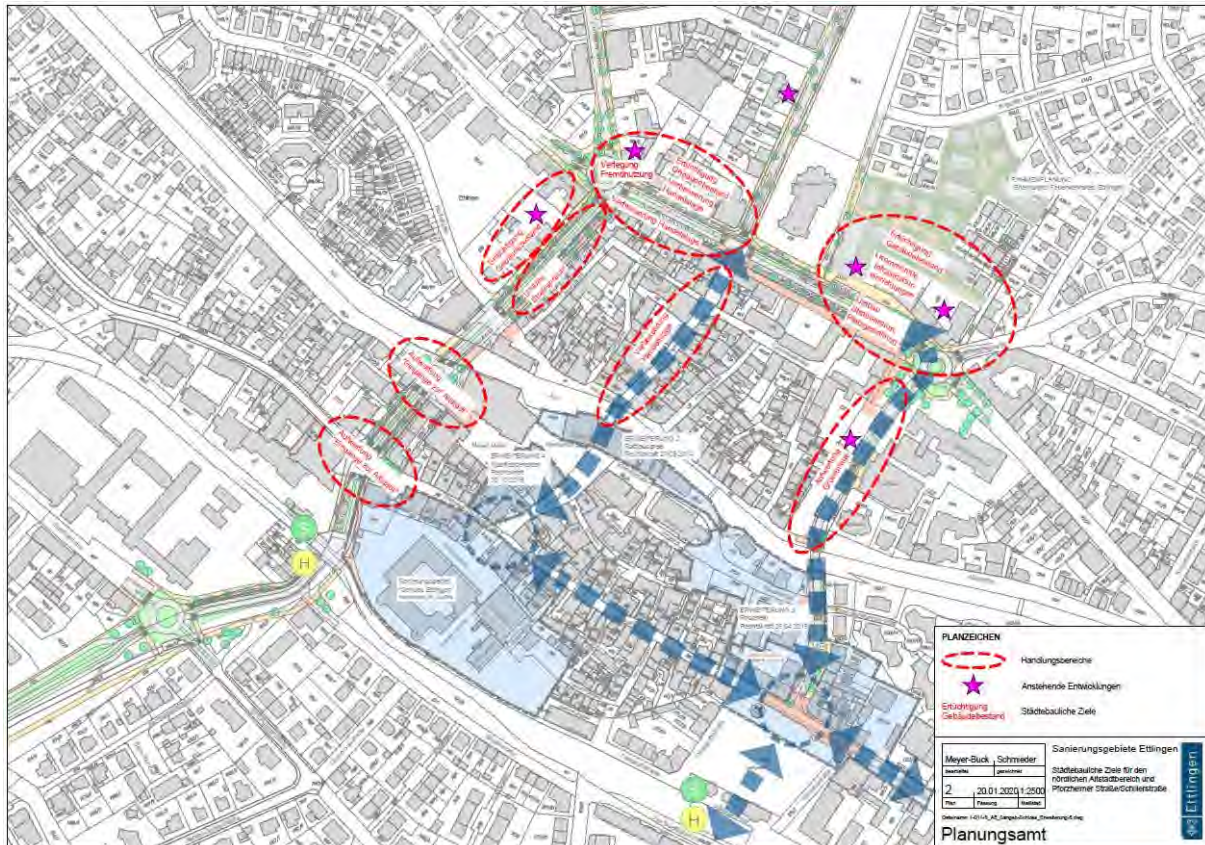


Abbildung 4: Gebietsbezogenes integriertes Stadtentwicklungskonzept (Januar 2020)

Im Vorgriff auf die Ergebnisse des ISEK wurde vom Stadtplanungsamt auf der Grundlage der bislang vorliegenden Erkenntnisse ein gebietsbezogenes Konzept erarbeitet (Abbildung 4). Der planerische Kontext wird in den Prozess des ISEK eingespeist.

Darüber hinaus gibt der Flächennutzungsplan (FNP) für das Untersuchungsgebiet Aufschlüsse über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung, die für die kommunale Bauleitplanung verbindlich ist (Abbildung 5). Ausgangspunkt des FNP sind die voraussehbaren Bedürfnisse und die sich daraus ergebenden Flächenbedarfe der Stadt. Für das geplante Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ sind im FNP Mischnutzungen vorgesehen. Die Schillerschule an der Ecke Schillerstraße/Scheffelstraße und die Herz-Jesu-Kirche an der Pforzheimer Straße sind davon abweichend als Flächen mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Sie liegen derzeit jedoch nicht im geplanten Sanierungsgebiet.

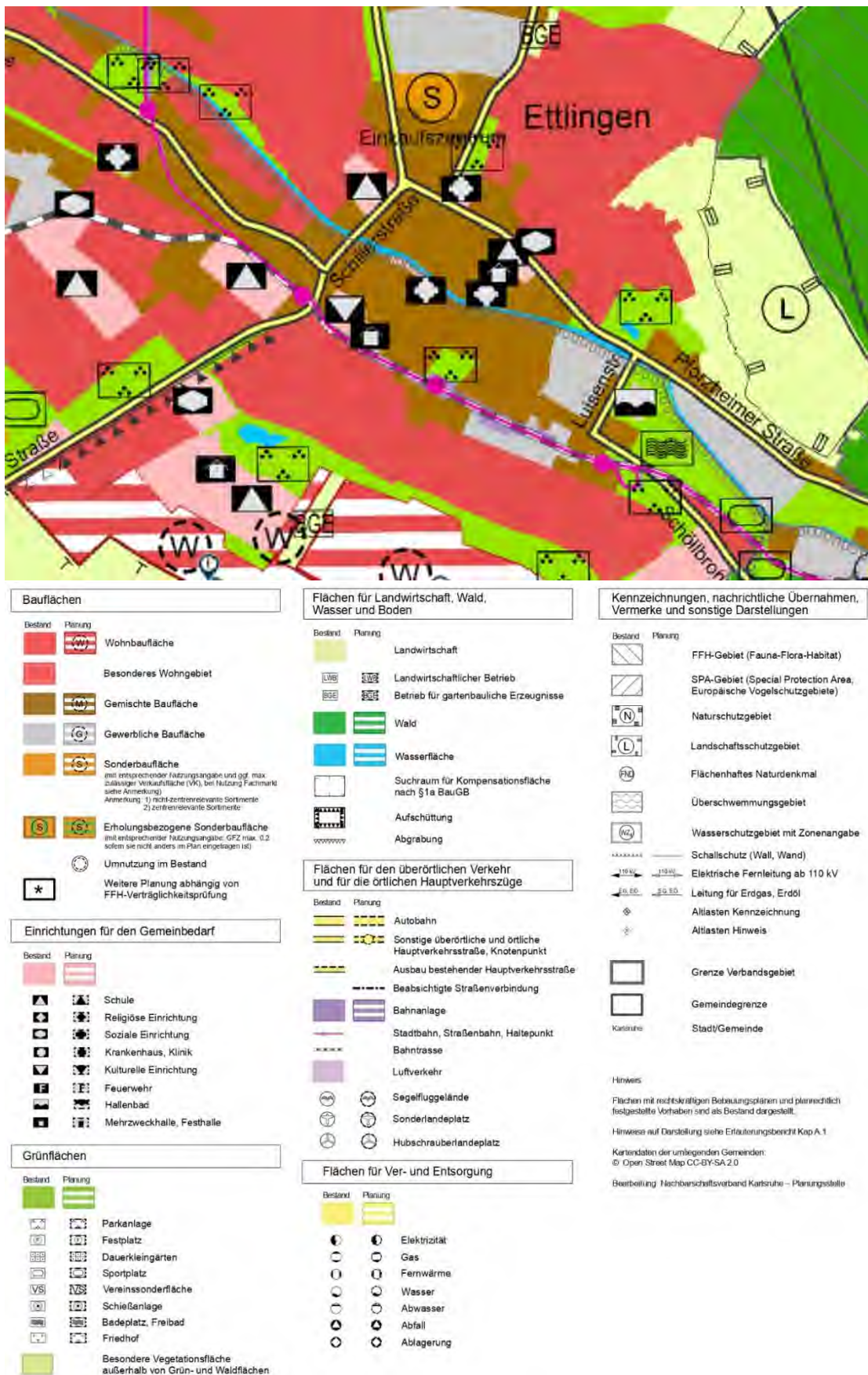


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
 Quelle: Geoportal Karlsruhe (2020): Flächennutzungsplan. URL: https://geoportal.karlsruhe.de/nvk/index.html?webmap=657d7cab344f498aa59976afe3117ed9_Stand:08.06.2020

Der Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ (Abbildung 6) deckt einen kleinen Teil des geplanten Sanierungsgebiets ab (Ecke Karlsruher Straße/Pforzheimer Straße). Dieser Teil ist als Mischgebiet ausgewiesen. Des Weiteren sind einige Gebäude, die an der Ecke Schillerstraße/Pforzheimer Straße, sowie südlich der Pforzheimer Straße liegen im Bebauungsplan „Altstadt III“ (Abbildung 7) ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

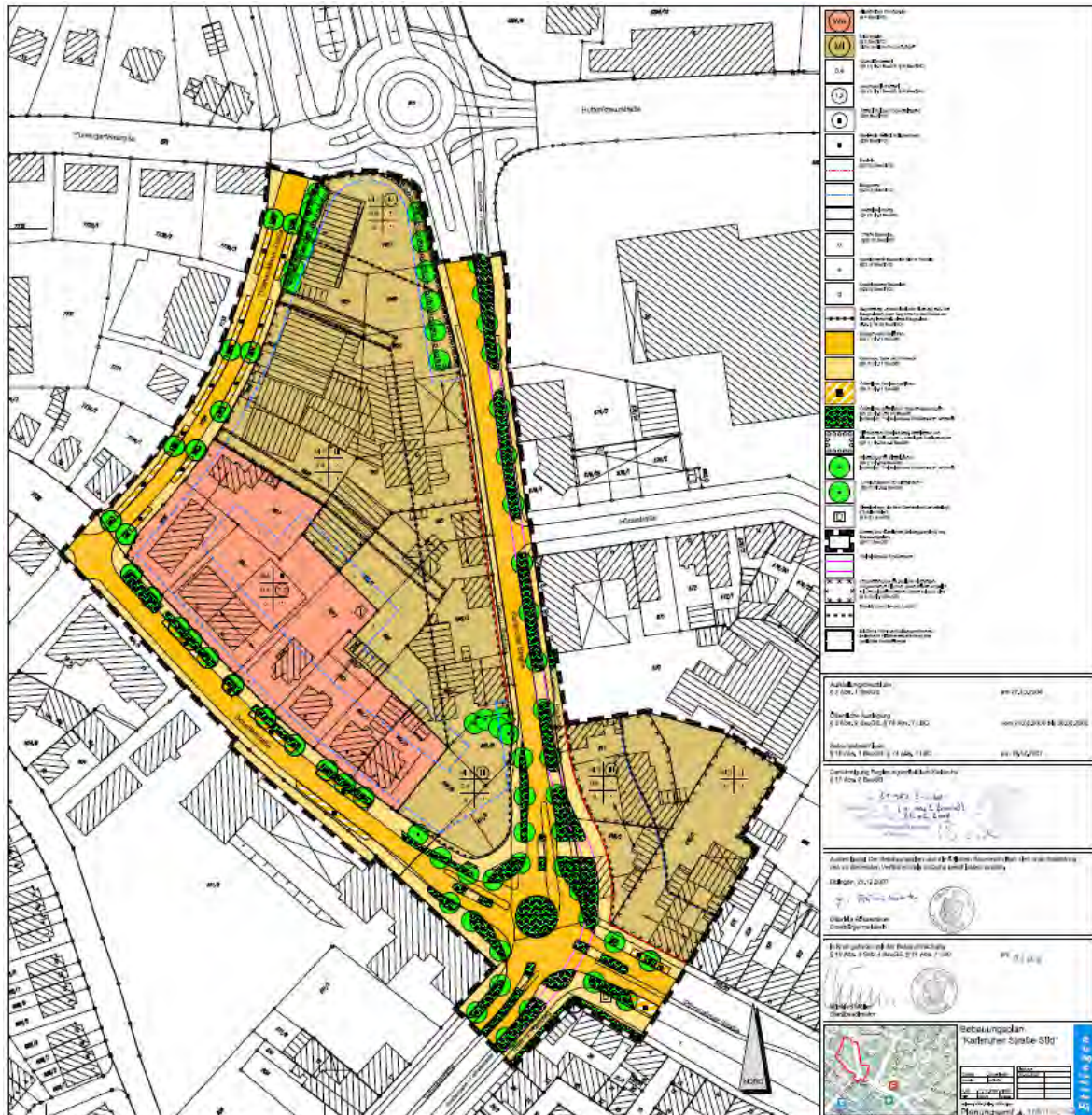


Abbildung 6: Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ (Stadtplanungsamt Ettlingen)

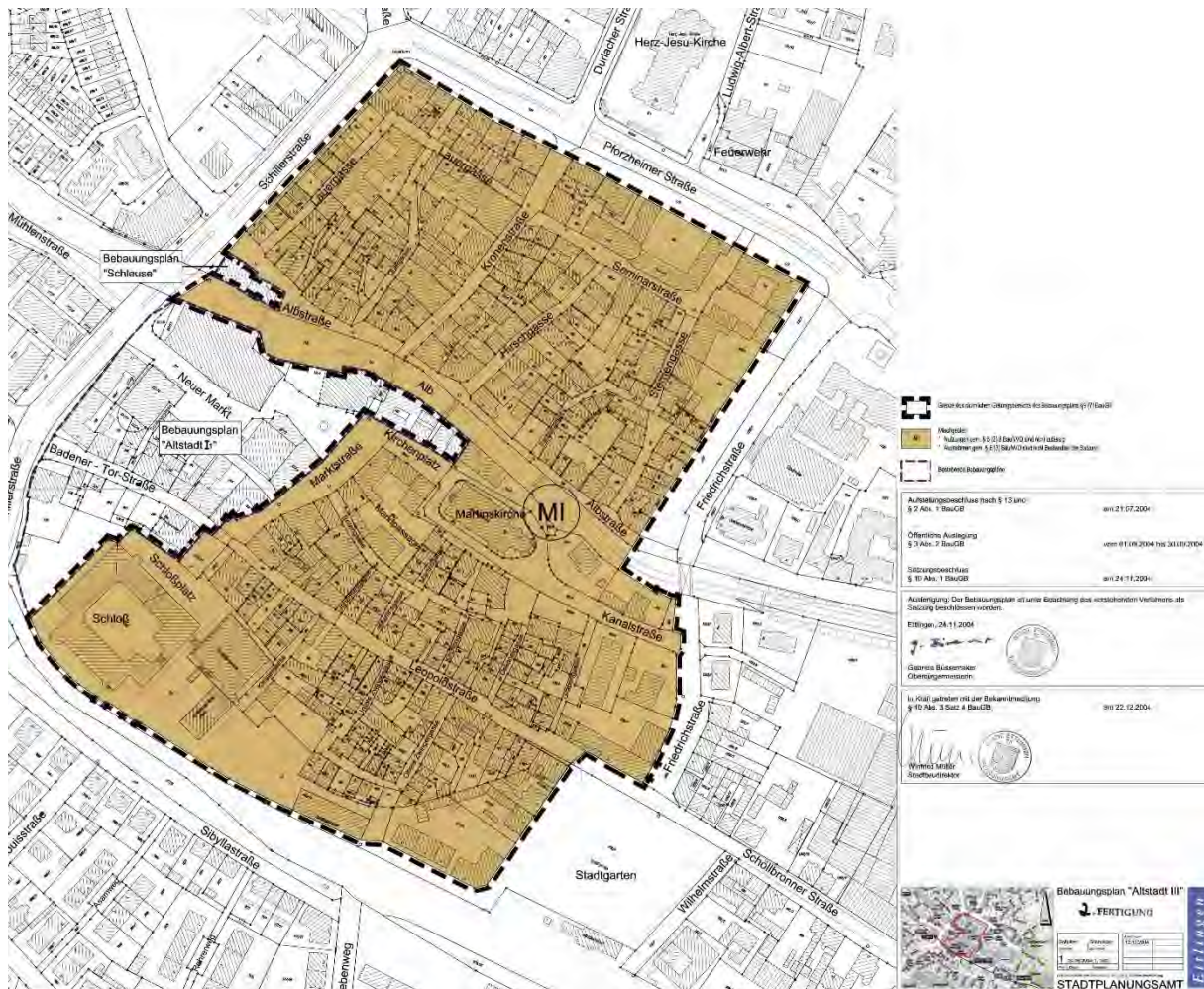


Abbildung 7: Bebauungsplan „Altstadt III“ (Stadtplanungsamt Ettlingen)

3.4 Grundlagen der Bestandserhebung

Die grundstücks- und personenbezogenen Daten wurden erfasst durch Erhebungen aus dem Grundbuch und der Einwohnermeldedatei.

Aufgrund der Corona-Pandemie fanden keine persönlichen Gespräche mit Eigentümer_innen und Gewerbetreibenden vor Ort statt. Stattdessen wurden die Eigentümer_innen durch ein Schreiben über die vorbereitende Untersuchung informiert. Die Angaben wurden durch eine postalische Fragebogen-Erhebung erfasst und es wurde zusätzlich eine persönliche telefonische Beratung angeboten. Die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden ebenfalls postalisch über die geplante Erneuerung informiert und aufgefordert, ihre Anliegen und Anregungen schriftlich darzulegen. Des Weiteren erfolgte eine Vor-Ort-Begehung im Sanierungsgebiet mit fotografischer Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebäudezustands. Die Vorgehensweise bei der Vor-Ort-Begehung wird im Kapitel 4.2.3 „Gebäudezustand“ näher erläutert. Von einer Befragung der Mieter_innen wurde abgesehen, da nach vorheriger Einschätzung der Situation vor Ort keine wesentlichen Erkenntnisse aus der Erhebung zu erwarten waren. Insbesondere wird das Untersuchungsgebiet eher nicht in der Förderkulisse des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ verortet.

Insgesamt wurden zu 36 Flurstücken Fragebögen an 46 Eigentümer_innen verschickt. Der Unterschied zwischen der Anzahl der Flurstücke und der Anzahl der Eigentümer_innen ergibt sich aus den vier Eigentümergemeinschaften, die sich im VU-Gebiet befinden. Bei den Eigentümergemeinschaften handelt es sich um die Flurstücke Nr. 2, 16, 624/1 und 635/2. Bei drei Eigentümergemeinschaften wurde jeweils nur ein Fragebogen zu dem betreffenden Grundstück zurückgeschickt. Für das Flurstück Nr. 16 kamen von den insgesamt drei Eigentümer_innen zwei Fragebögen zurück. Diese beiden Fragebögen wurden, aufgrund ihrer großen Schnittmenge und um die Gewichtung der Ergebnisse nicht zu beeinflussen, zusammengefasst.

Somit wird in der Auswertung von einer Grundgesamtheit von 36 Flurstücken bzw. Eigentümer_innen ausgegangen.

Bei der Erhebung wurden folgende Daten erfasst:

Grundstücksbezogene Daten:

- Lage
- Flurstücksbezeichnung/-nummer
- Flurstücksgröße
- Eigentümer_in
- Eigentumsverhältnisse

Gebäudeangaben:

- Allgemeine Angaben: Baujahr, Anzahl der Stellplätze, Anzahl der Nebengebäude
- Denkmalschutz
- Nutzung der Gebäude
- Gebäudeart
- Gebäudezustand:
 - o Zustand des Dachs
 - o Zustand der Fenster
 - o Heizungsart
 - o Isolierung
 - o Energiebedarf
- Geplante Maßnahmen

Gewerbeangaben:

- Art des Gewerbes
- Eigentums- oder Mietverhältnis
- Gewerbefläche, Verkaufsfläche, Lagerfläche
- Anzahl der Beschäftigten
- Beurteilung der Situation des Einzelhandels und der Entwicklung des eigenen Betriebs
- Kundenfrequenz

Außerdem wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer_innen und der Gewerbetreibenden erfasst.

Von einer umfassenden Analyse der Sozialstruktur wurde im Rahmen der Untersuchungen abgesehen, da nach vorheriger Einschätzung der Situation vor Ort keine wesentlichen Erkenntnisse

aus der Erhebung zu erwarten waren. Insbesondere wird das Untersuchungsgebiet eher nicht in der Förderkulisse des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ verortet.

Die durch den Rücklauf der Fragebögen erhobenen Daten und die Erkenntnisse aus der Vor-Ort-Begehung dienen als Beurteilungsgrundlage für die Durchführbarkeit der Sanierung und zeigen den Sanierungsbedarf der Gebäude auf.

4 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

In die vorbereitenden Untersuchungen des zukünftigen Sanierungsgebiets „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ wurden alle sich im Untersuchungsgebiet befindenden Grundstücke und Grundstücksteile sowie diejenigen Flächen einbezogen, die von hoher städtebaulich-funktionaler Bedeutung sind. Der Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchungen ist in Abbildung 8 ersichtlich und umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Das geplante Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ verläuft u-förmig und beginnt im Osten ab der Kreuzung Albstraße/Friedrichstraße. Von dort verläuft es entlang der Friedrichstraße (mit anschließenden Flurstücken) Richtung Norden bis zur Pforzheimer Straße. Dort umschließt es das „ehemalige Feuerwehreal Ettlingen“. Richtung Westen verläuft es weiter entlang der Pforzheimer Straße. Nördlich umfasst es noch Teile der Durlacher Straße mit anschließenden Flurstücken. Im Nordwesten verläuft es beginnend vom Lauerturm entlang der Schillerstraße Richtung Südwesten. Der südwestliche Beginn des Sanierungsgebietes liegt in der Rastatter Straße auf der Höhe des Schlossgebietes.

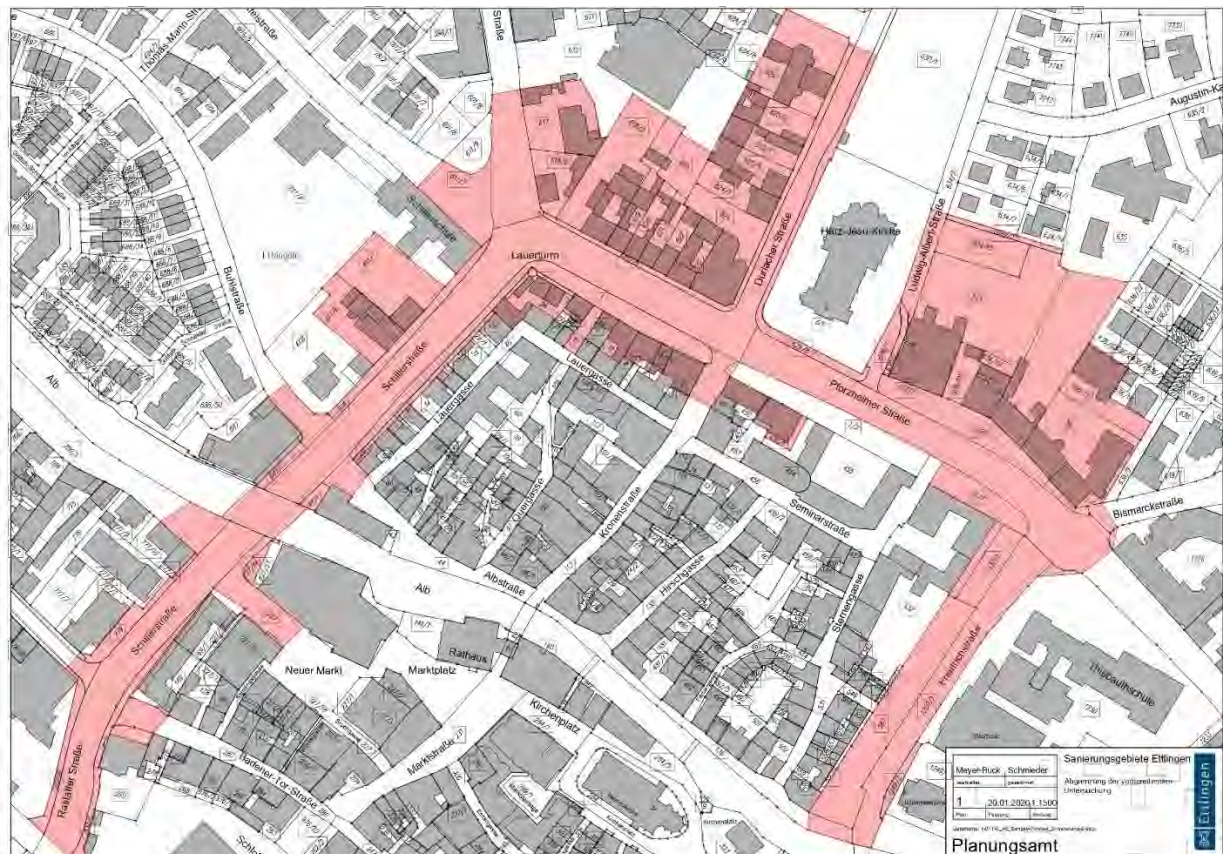


Abbildung 8: Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ (Stadtplanungsamt Ettlingen)

4.2 Bestandsaufnahme der Flächen und Gebäude

4.2.1 Flurstücke: Bebauung und öffentliche Flächen

Insgesamt liegen 74 Flurstücke im VU-Gebiet. Dies sind die betroffenen Flurstücksnummern:

136 teilweise, 1250/1, 1249/2, 567, 532/1, 1230 teilweise, 637/7 teilweise, 1226 teilweise, 1227 teilweise, 1/3, 636, 629, 636/12, 635 teilweise, 634, 634/18, 634/19, 634/15, 634/13, 634/2 teilweise, 633/1, 630/2, 629/7, 629/8 teilweise, 628 teilweise, 615/25, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 624/1, 625/5, 625/1, 625/2, 626, 669, 618/2, 618/5, 617, 615 teilweise, 611/7, 614, 611/1, 611/6, 686 teilweise, 687/1, 44/1, 44 teilweise, 40, 455/1, 450, 113 teilweise, 1, 2, 9/1, 9, 10 teilweise, 13, 15, 16, 26, 27, 137 teilweise, 832/2 teilweise, 227/14, 227 teilweise, 832/5, 280 teilweise, 832/6, 956 teilweise, 779, 700/1 teilweise

Von den 74 Flurstücken befinden sich 44 im Eigentum der Stadt Ettlingen, wobei 38 Flurstücke davon Wege, Straßen, Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze, öffentliche Grünflächen, Gewässer und Teile der Stadtmauer ausmachen. 5 Flurstücke sind im Eigentum der Stadtbau Ettlingen und 25 sind in Privatbesitz. Insgesamt wurden zu 36 Flurstücken Fragebögen verschickt.

Bei der Vor-Ort-Begehung und mit der Analyse der Fragebögen wurde festgestellt, dass sieben Flurstücke, die in die Eigentümer_innen-Befragung mit aufgenommen wurden, unbebaut sind. Das heißt, es befinden sich insgesamt 29 bebaute Flurstücke im VU-Gebiet. Bei den unbebauten Flurstücken handelt es sich um vier Flurstücke der Stadtbau Ettlingen GmbH, auf denen sich zu Beginn der vorbereitenden Untersuchung das Gebäude des ehemaligen Feuerwehrareals befand

(Abbildung 9). Dieses wurde in der Zwischenzeit abgebrochen (Abbildung 10). Die anderen drei unbebauten Flurstücke sind in Privatbesitz; es handelt sich beim Flurstück 669 um einen Garten, beim Flurstück 634/13 um eine unbebaute Fläche der katholischen Kirche und beim Flurstück 227/14 um private Parkplatzflächen.



Abbildung 9: Gebäude auf dem ehemaligen Feuerwehreal (mittlerweile abgebrochen)



Abbildung 10: Abbruch ehemaliges Feuerwehreal

Die Aufteilung der bebauten Flurstücke in privaten und städtischen Eigentum, sowie in Eigentum der Stadtbau sind in nachfolgender Tabelle aufgezeigt:

Besitz-Aufteilung bebaute und unbebaute Flurstücke im Sanierungsgebiet				
Eigentümer/in der Flurstücke	Stadt	Stadtbau	Privat	Gesamtanzahl
Bebaut	6	1	22	29
unbebaut	38	4	3	45
Gesamtanzahl	44	5	25	74

Zu den öffentlichen Flächen (Wege, Straßen, Grünflächen) wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung keine Analyse durchgeführt. In einem Gespräch mit dem Stadtplanungsamt Ettlingen wurde mitgeteilt, dass der Straßenraum, der sich im VU-Gebiet befindet umgestaltet werden soll. Außerdem sei geplant, die Grünflächen aufzuwerten. Eindrücke des Straßenraums und der Grünanlagen sind in den Abbildung 11-13 zu sehen.



Abbildung 11: Straßenraum vor der Herz-Jesu-Kirche in der Pforzheimer Straße



Abbildung 12: Straßenraum vor der Musikschule in der Pforzheimer Straße



Abbildung 13: Grünanlagen in der Friedrichstraße

4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch 2- bis 3-geschossige Bebauung und eine heterogene Nutzungsstruktur aus. Der größte Teil der Gebäude befindet sich in Mischnutzung. Diese Gebäude konzentrieren sich vor allem entlang der Pforzheimer Straße im Abschnitt zwischen der Durlacher Straße und der Schillerstraße. Es handelt sich hier meist um Gebäude mit Wohnnutzung in den oberen Geschossen und mit Einzelhandelnutzungen in den Erdgeschossen.

Im östlichen Teil befinden sich öffentliche Gebäude entlang der Pforzheimer Straße, es handelt sich hierbei um die Musikschule und die Volkshochschule sowie das Stadtarchiv und den Begegnungsladen K26 der Stadt Ettlingen. Im Norden des Untersuchungsgebietes, in der Durlacher

Straße 11 ist ein katholischer Kindergarten als öffentliches Gebäude vorhanden. In der Schillerstraße 17 befindet sich ein Kinderhort in städtischem Besitz. Auf zwei Flurstücken ist eine reine gewerbliche Nutzung angesiedelt, sie sind nördlich und östlich der Herz-Jesu-Kirche verortet. Ausschließliche Wohnnutzung von Gebäuden ist vereinzelt im Westen des Gebietes vorhanden. Abbildung 14 liefert eine Nutzungsübersicht zu den Gebäuden im Untersuchungsgebiet.

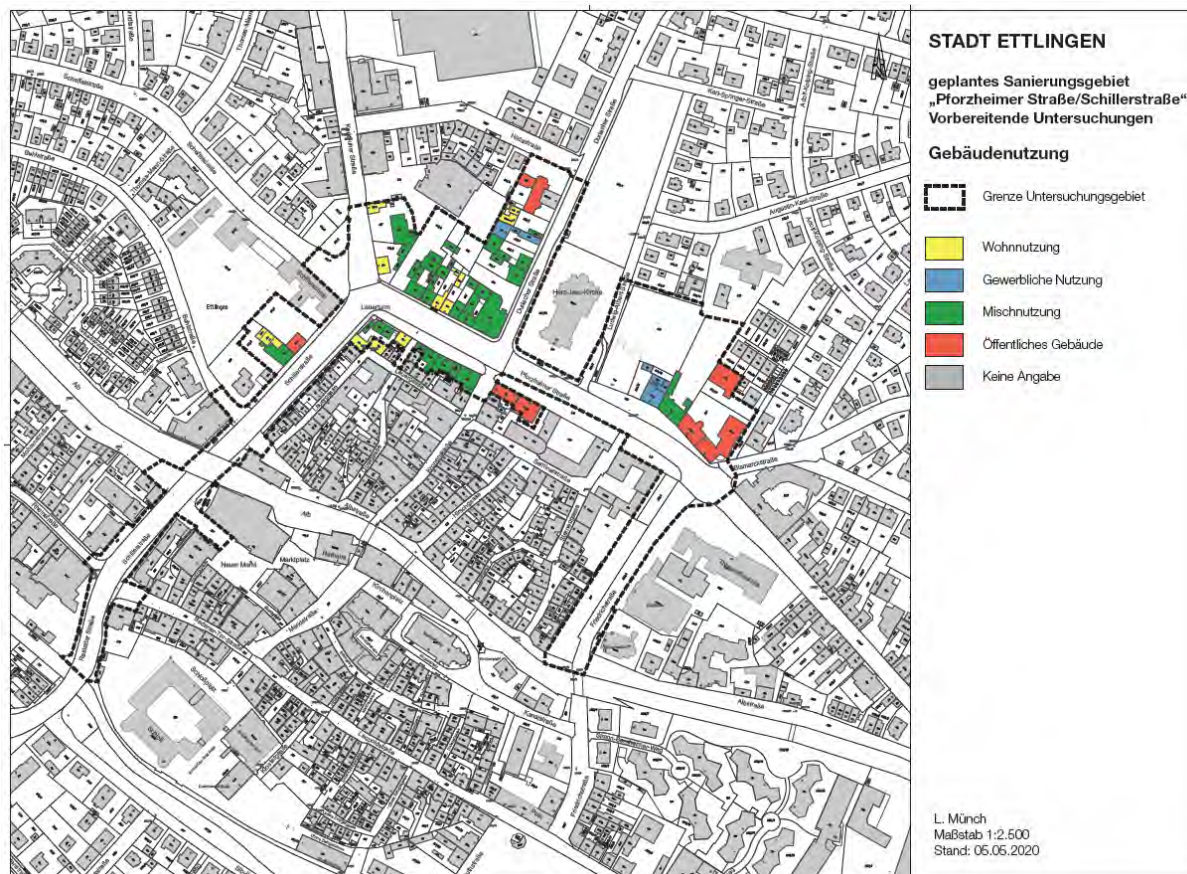


Abbildung 14: Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet (KSG)

Zu 30 Flurstücken wurden in der Befragung Angaben zur Gebäudeart gemacht. Demzufolge befinden sich mindestens 13 Mehrfamilienhäuser, 4 Einfamilienhäuser und 3 Reihenhäuser im Untersuchungsgebiet.

4.2.3 Gebäudezustand

Bei der Begehung wurde der bauliche Zustand der Gebäude von außen begutachtet und der Modernisierungsbedarf anhand der Fassade und des Daches erfasst. Gespräche mit den Eigentümer_innen vor Ort waren aufgrund der Corona-Pandemie nicht möglich.

Der Gebäudezustand wurde einem Wert in der Bewertungsskala von eins bis fünf zugeordnet. Dabei haben die einzelnen Noten folgende Bedeutung:

Note	Beschreibung
1 und 1,5	Keine baulichen Mängel
2 und 2,5	Leichte bauliche Mängel
3 und 3,5	Erkennbare bauliche Mängel
4 und 4,5	Umfassende bauliche Mängel
5	Gebäude weist massive Mängel auf, Abbruch denkbar

Die Bestandserhebung des Gebäudezustands ergab, dass 14 % der Gebäude umfassende und 41 % erkennbare und bauliche Mängel aufweisen. Bei 34 % Prozent bestehen leichte bauliche Mängel. Die Ergebnisse sind in Abbildung 15 in einem Tortendiagramm und in Abbildung 16 in einem Lageplan dargestellt.

Insgesamt wurden 90 % Prozent der 29 erfassten Gebäude mit 2,0 oder schlechter bewertet, was auf einen Sanierungsbedarf hinweist. Bei nur 2 Gebäuden (7 Prozent) wurden keine baulichen Mängel festgestellt, während bei 55 % der Gebäude ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht (= Summe Gebäude erkennbare und umfassende bauliche Mängel).

Die vorhandene Bebauung kommt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 136 BauGB nur noch unzureichend nach, so dass im Gebiet eine Substandschwäche zahlreicher Gebäude feststellbar ist. Insgesamt konnten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung 11 Modernisierungsvorhaben privater Eigentümer erfasst werden, die beabsichtigen, in den kommenden 10 Jahren ihr Gebäude zu modernisieren.

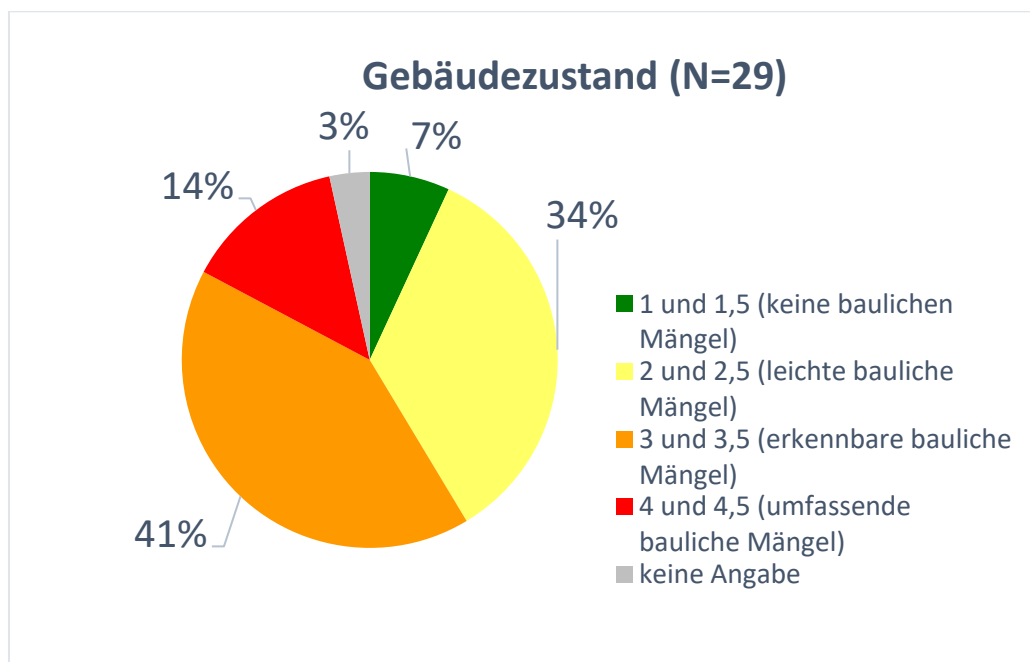


Abbildung 15: Diagramm zum Gebäudezustand (KSG)

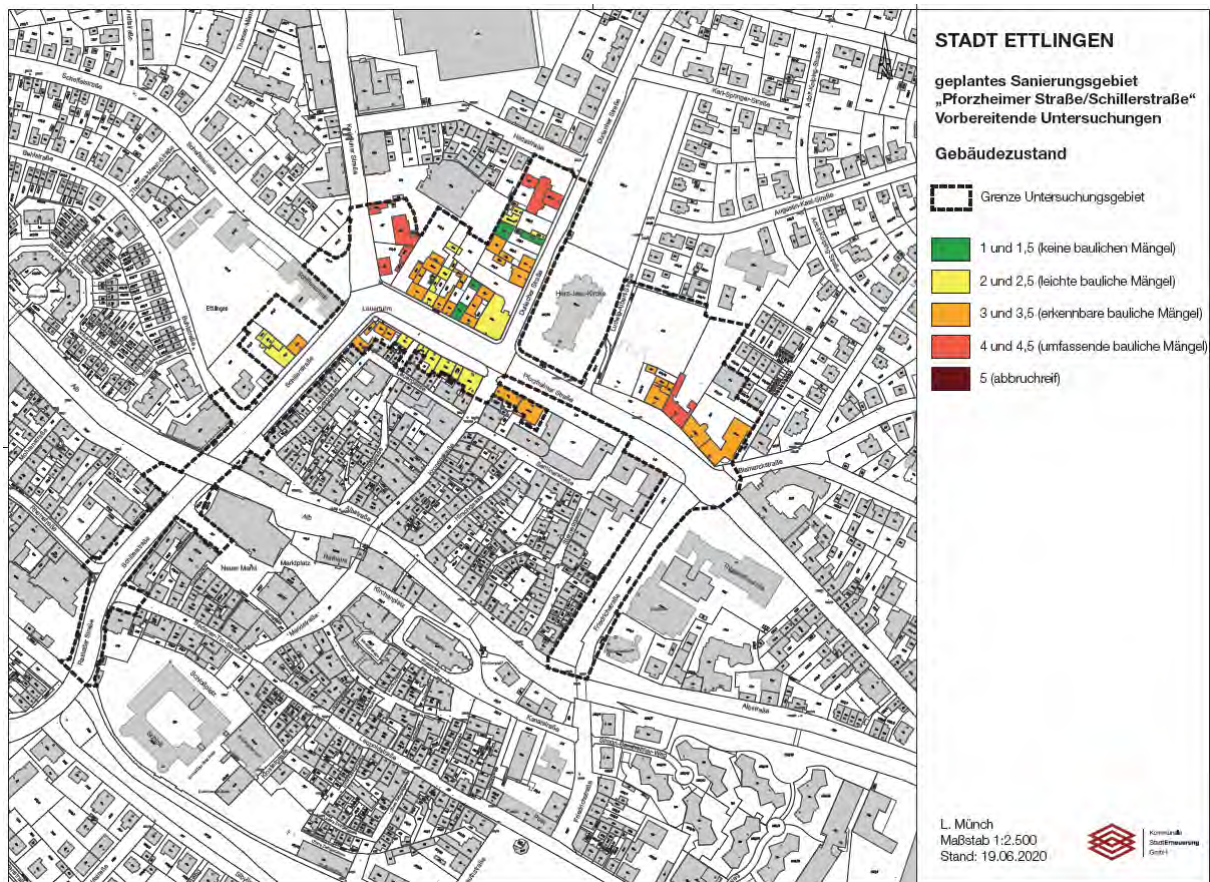


Abbildung 16: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (KSG)

In nachfolgender Abbildung wird verdeutlicht, dass die städtischen Gebäude alle in die Kategorie der erkennbaren und umfassenden baulichen Mängel (Noten 3 und schlechter) fallen. Der Kinderhort, die Musikschule, das Gebäude in der Lauergerasse 25, der Begegnungsladen K26 und das Gebäude der Volkshochschule und des Stadtarchivs weisen alle erkennbare bauliche Mängel auf. Der katholische Kindergarten St. Vincentius I weist sogar umfassende bauliche Mängel auf. In Abbildung 17 sind diese Gebäude schwarz umrandet hervorgehoben.

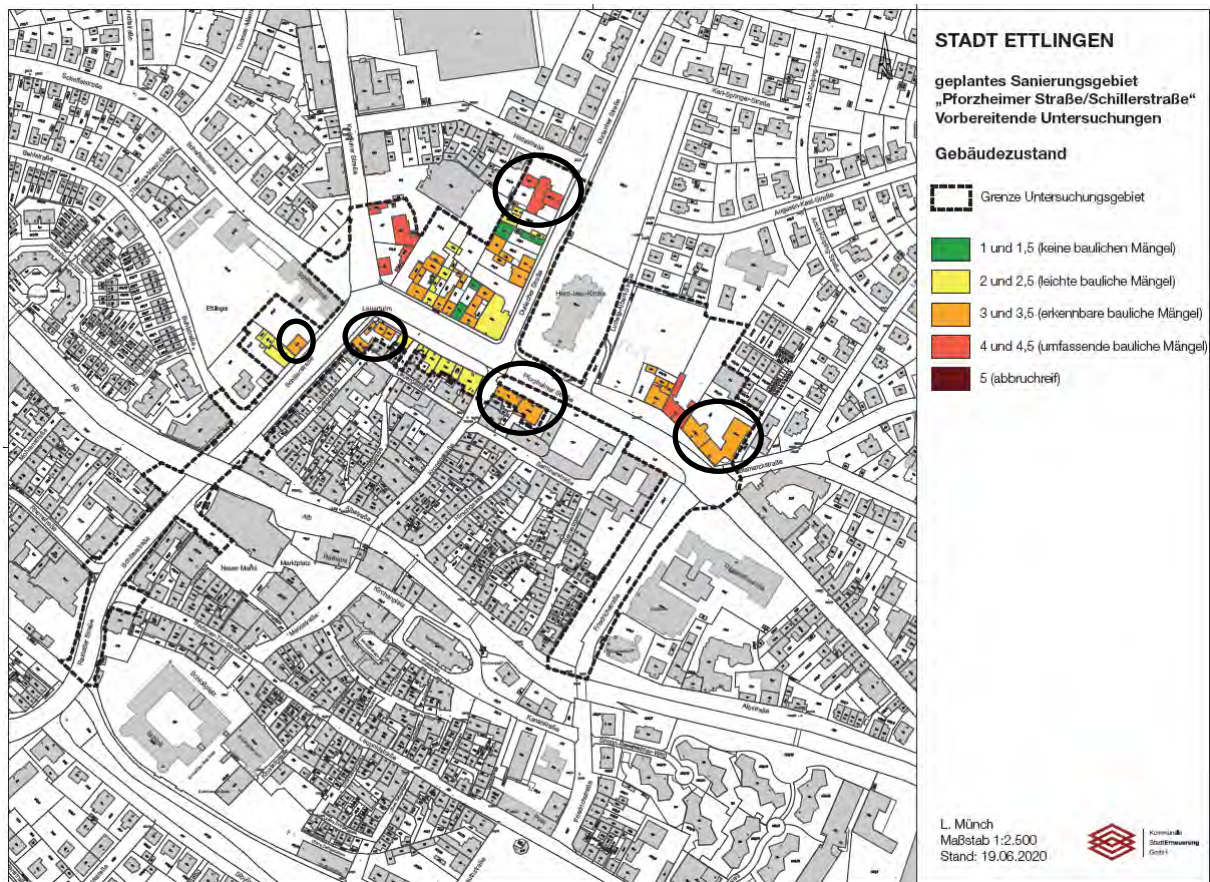


Abbildung 17: Hervorhebung Zustand städtischer Gebäude (KSG)

4.3 Befragung der Eigentümer_innen

4.3.1 Rücklauf der Eigentümer_innen-Befragung

Es wurden insgesamt 46 Fragebögen zu 36 Flurstücken verschickt. Die Differenz ergibt sich aus den Eigentümergemeinschaften (vgl. Kapitel 3.4 „Grundlagen der Bestandserhebung (Methodische Vorgehensweise)“). Davon sind 31 Fragebögen ausgefüllt eingegangen. Da es sich bei zwei Fragebögen um Angaben aus einer Eigentümergemeinschaft handelt und sich die Angaben überschneiden, wurden diese beiden Fragebögen für die Auswertung zusammengefasst und als ein Fragebogen gewertet. Für die Auswertung wird die Anzahl der Flurstücke, zu denen Fragebögen verschickt wurden, als Grundlage herangezogen. Würde man die 46 verschickten Fragebögen heranziehen, würde dies das Ergebnis verfälschen, da die Eigentümergemeinschaften die Gewichtung verändern würden. Betrachtet man die Anzahl der Flurstücke im VU-Gebiet zu denen Fragebögen verschickt wurden (36) und die Anzahl der Flurstücke zu denen Fragebögen eingegangen sind (30), ergibt sich eine Rücklaufquote von 83,3 %.

Rücklaufquote der Befragung der Eigentümer_innen			
	Verschickt	Rücklauf	Rücklauf in Prozent
Anzahl Fragebögen	46 Fragebögen	31 Fragebögen	67,4 %
korrespondierende Anzahl Flurstücke, die durch Fragebögen abgedeckt wurden	36 Flurstücke (29 davon bebaut)	30 Flurstücke (20 privat, 5 Stadtbau, 5 Stadt Ettlingen)	83,3 %

4.3.2 Mitwirkungsbereitschaft

Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist nach § 137 BauGB, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer_innen an einer Sanierung festzustellen sowie die Betroffenen über das Sanierungsvorhaben zu informieren. Der Erfolg einer umfassenden Sanierung hängt von der Mitwirkung jedes/r einzelnen Eigentümers/in entscheidend ab. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsangebote der Stadt geweckt und nachhaltig entwickelt werden kann.

Auf der Grundlage der zurückgesendeten Fragebögen ergibt sich, dass die Eigentümer_innen von 15 Gebäuden zum Befragungszeitpunkt bereit waren, an einer Sanierung mitzuwirken. Nur die Eigentümer_innen von 3 Gebäuden waren nicht mitwirkungsbereit, 2 weitere Eigentümer_innen machten keine Angabe und 3 stehen einer Sanierung neutral gegenüber. Damit ist die Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet mehrheitlich gegeben.

Die Ergebnisse sind in Abbildung 18 für alle privaten Eigentümer_innen bebauter Grundstücke und in Abbildung 19 für alle Gebäude, unabhängig von den Besitzverhältnissen, dargestellt.

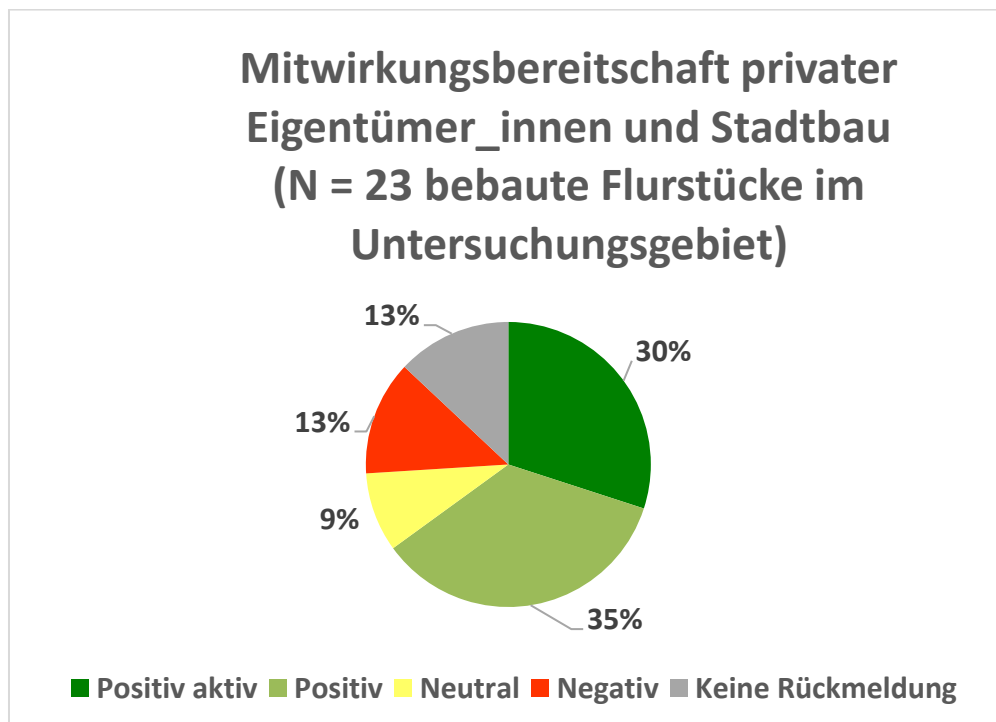


Abbildung 18: Diagramm zur Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer/innen und Stadtbau (KSG)

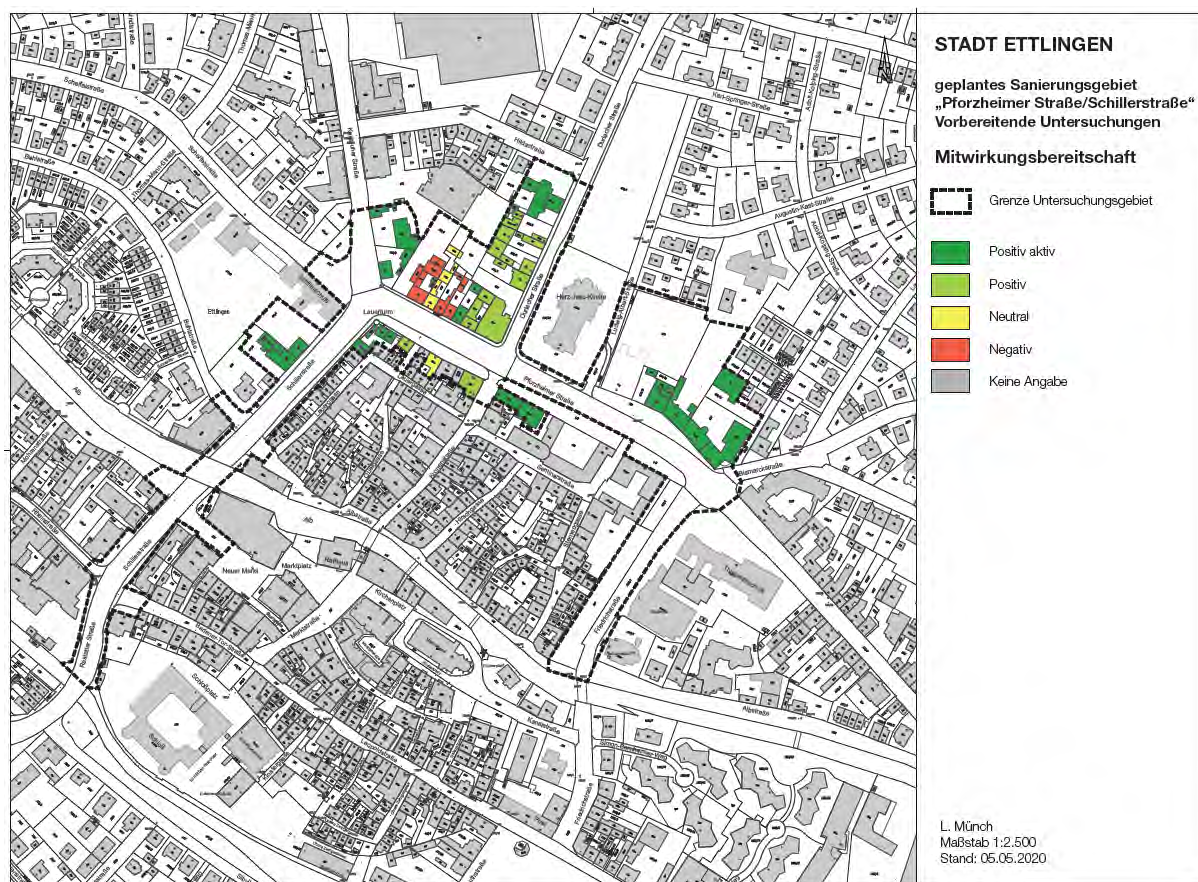


Abbildung 19: Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/innen (KSG)

4.3.3 Anregungen privater Eigentümer_innen

Im Rahmen der Befragung konnten die Eigentümer_innen und Gewerbetreibenden auch Anregungen und Kritik zur derzeitigen Situation und zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen äußern. Dabei wurde dreimal bemängelt, dass die Anzahl der Parkplätze, bzw. der Einwohnerparkplätze für die vorhandenen PKWs nicht ausreicht. Für die Durlacher Straße wurde vorgeschlagen, statt Parkscheiben Parkscheine wie in der Pforzheimer Straße einzuführen.

Ein weiteres Thema, zu dem es einige Anmerkungen gab, waren Grünanlagen. Generell wurden mehr Bäume und eine Begrünung der Straßen gewünscht. Für die Grünanlage entlang der Wasserinne in der Pforzheimer Straße wurde vorgeschlagen, die kleine Mauer abzureißen und die Durchfahrt nur Anwohner_innen zu gewähren. Des Weiteren wurde bemängelt, dass die Grünanlagen am Kreisel häufig durch Hundekot verschmutzt sind. Als Gegenmaßnahmen wurden Schilder, mehr Kontrollen und mehr Pflanzen vorgeschlagen.

Weitere Anliegen, die jeweils einmal genannt wurden, waren ein besserer Lärmschutz, eine Verbesserung der Straßenbeleuchtung in der Durlacher Straße, so dass beide Straßenseiten gut ausgeleuchtet sind, eine weitere Verkehrsberuhigung der Schillerstraße, sowie ein Zebrastreifen statt der Fußgängerampel vor der Schillerstraße.

4.4 Befragung der Gewerbetreibenden

Die Beteiligung der Gewerbetreibenden fiel mit einem Rücklauf von 4 Fragebögen sehr gering aus. Insgesamt waren 18 Fragebögen an Gewerbetreibende verschickt worden. Zwei Gewerbetreibende hatten Anmerkungen zur geplanten Sanierung. Eine davon bezog sich auf die ungenügende Internetleistung, die Nachteile für den Gewerbetreibenden und seine Kunden bedeutet. Weitere Anregungen bezogen sich auf Verkehrsthemen. Vorschläge waren der Bau von Tiefgaragenplätzen, die von Anwohner_innen angemietet werden können, die Verbesserung der Park- und Dauerparkplätze und eine Beruhigung des Verkehrs durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h.

4.5 Anliegen der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Nach § 139 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen zu beteiligen. Zentrales Ergebnis der Anhörung ist, dass die Träger öffentlicher Belange dem Sanierungsvorhaben nicht entgegenstehen bzw. dieses ausdrücklich unterstützen. Insgesamt wurden 36 TöB angeschrieben. Die Behördenbeteiligung erfuhr einen Rücklauf von 75 Prozent. Grundsätzlich wurden verschiedene Themen in den vorgebrachten Anliegen der TöB angesprochen:

- Beleuchtung des öffentlichen Raumes
- Kulturdenkmäler
- Tiefbau und Stadtgrün
- Rad- und Fußverkehr
- Stromnetz
- Kindertageseinrichtung
- Natur, Wasser und Umweltschutz
- Altlasten und Bodenschutz

Die einzelnen Stellungnahmen der TöB sind in der Anlage I beigefügt. Aus den dargelegten Stellungnahmen ergeben sich keine Hindernisse bei der geplanten Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme, die Planungsabsichten werden unterstützt.

4.6 Modernisierungsbedürftigkeit der städtischen Infrastruktureinrichtungen

Zwei sanierungsbedürftige Schulen grenzen an das Sanierungsgebiet: die Schillerschule und die Thiebauthschule. Bei der Schillerschule handelt es sich um eine Grund- und Hauptschule für die 2018 und 2019 ein nicht offener VgV-Planungswettbewerb mit anschließendem VgV-Verhandlungsverfahren durchgeführt wurde. Folgende Maßnahmen im Rahmen des Zielkonzepts "Zukunftsfähige Schillerschule" sind vorgesehen:

- u. a. Abriss der alten Pausenhalle und 3-Geschoss-Neubau für Schulräume (Unterbringung der Schulkindbetreuung im Neubau, Entfall der Container)

2 Klassenräume Grundschule, 1 Fachraum (Schulküche), Speiseraum,

Lagerräume für die Bürgerwehr, Lehrvorbereitungsraum durch Wegfall barrierefreie Anbindung an Bestand

- Barrierefreie Erschließung der Schulgebäude

Aufzug zwischen 3-Geschoss-Neubau

- Renovierung Hauptgebäude

- Abriss und Neubau der Turnhalle

Für den Neubau der Halle wird zum 01.10.20 ein Antrag auf Förderung aus dem Investitionspakt Sportstätten (IVS) gestellt.

Die Thiebauthschule ist eine Grundschule. Für die Sanierung der Sporthalle wurde ein Antrag auf Förderung aus dem Investitionspakt Sportstätten (IVS) gestellt.

5 Sanierungsziele und Maßnahmen

Für das geplante Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ wurden im Zuge der Beauftragung zu den vorbereitenden Untersuchungen folgende vorläufigen Ziele und Zwecke bestimmt:

- Aufwertung der Eingänge zur Altstadt
- Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Umbau des Straßenraums, Platzgestaltung
- Verbesserung der Handelslage
- Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen
- Entflechtung Gemengelagen
- Aufwertung der Grünanlagen und Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse

Verschiedene Maßnahmen sind geplant, um die genannten Sanierungsziele zu erreichen. Diese werden im folgenden Unterkapitel näher erläutert.

5.1 Maßnahmenbeschreibung

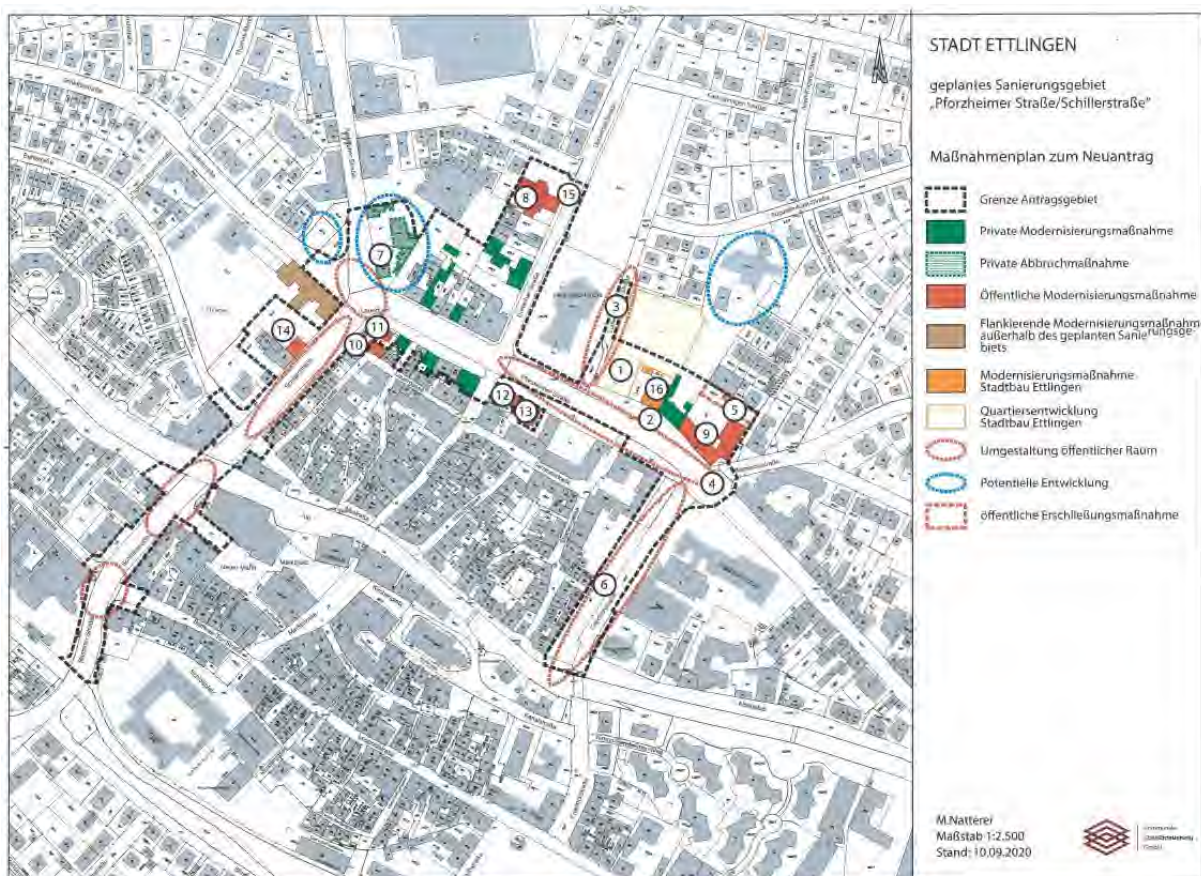


Abbildung 20: Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“

Der Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ zeigt eine Vielzahl von privaten und öffentlichen Modernisierungsmaßnahmen sowie Erschließungsmaßnahmen, Umgestaltungen des öffentlichen Raumes und potentielle Entwicklungen (Abbildung 20). Wichtige Einzelmaßnahmen sind entsprechend der Nummerierung im Maßnahmenplan:

1. Erwerb Verwaltungsgebäude Pforzheimer Straße
2. Pforzheimer Straße ca. 3.100m²
3. Ludwig-Albert-Straße ca. 1.650m²
4. Kreisverkehr 1.765m²
5. Bereich Parkdeck 372m²
6. Parkanlagen Friedrichstraße
7. Abbruch beim KVP und Verlagerung
8. Provisorium Sanierung Kiga
9. Musikschule Ettlingen
10. Gaststätte Flst.Nr. 26 Denkm.
11. Lauerturm m. Stadtmauer
12. VHS-Gebäude
13. Stadtarchiv
14. Modernisierung Hortgebäude
15. Kiga Durlacher Straße 11

16. Gasthaus Sonne (Stadtbau)

Die katholische Kirche Herz-Jesu hat Interesse an einer Ertüchtigung oder einem Abbruch des Kolpinghauses (Flurstück 635) bekundet. Maßnahmen an kirchlichen Gebäuden sind grundsätzlich jedoch nicht förderfähig. Sobald konkrete Vorstellungen bzgl. des Kolpinghauses vorhanden sind, sollte gemeinsam geprüft werden, welche Möglichkeiten der Umsetzung bestehen.

Erwerb Verwaltungsgebäude Pforzheimer Straße

Das ehemalige Feuerwehreal erfährt eine grundlegende Neuordnung. Städtebauliche Grundlage ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes (Abbildung 21 und Abbildung 22). Das Feuerwehrgebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen und auf dem Areal werden Wohnungen und Flächen für Dienstleistungen/Büros entstehen. Bauherrin ist die Stadtbau Ettlingen GmbH. Ein Teil des Gebäudes mit anteiligen Tiefgaragenplätzen wird an die Stadt Ettlingen voraussichtlich veräußert, damit dort Verwaltungseinheiten des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft sowie das Stadtbauamt untergebracht werden können.



Abbildung 21: Planzeichnung ehemaliges Feuerwehreal (Stadt Ettlingen)

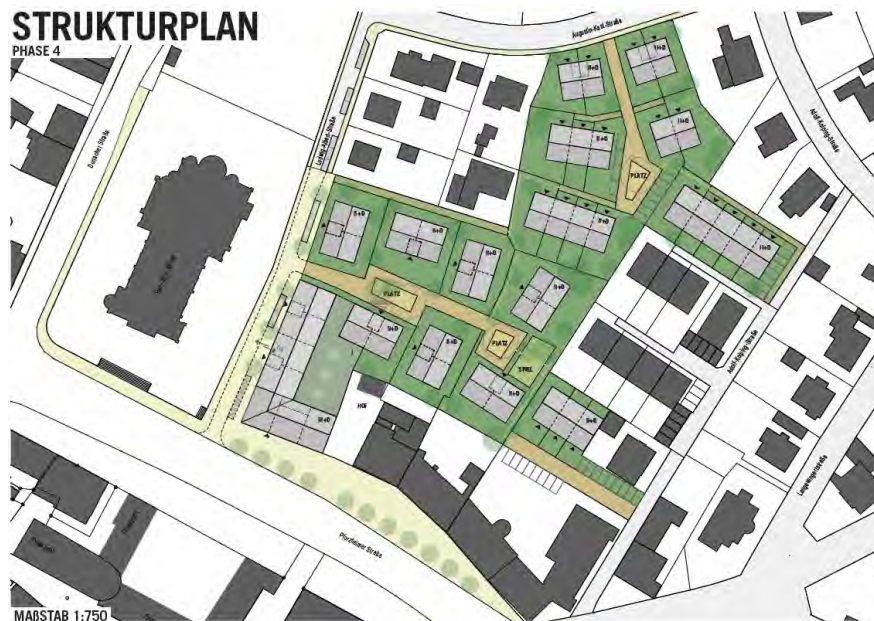


Abbildung 22: Rahmenplan ehemaliges Feuerwehrareal (Quelle: Architekturbüro Fabrinisky)

Parkanlagen Friedrichstraße

Die Parkanlagen in der Friedrichstraße stellen einen wichtigen innerstädtischen Freiraum dar, der in seinem jetzigen Zustand seiner Funktion nicht ausreichend gerecht werden kann. Die Anlage ist nicht mehr zeitgemäß und lädt dadurch nicht zum Verweilen und Aufenthalt ein. Die Flächen haben Potential für eine im Sinne des Stadtklimas effektivere Begrünung durch weitere und auch insektenfreundlichere Bepflanzungen.

Neuordnung (Abbruch und Neubebauung) beim Areal Ecke Karlsruher Straße/Pforzheimer Straße

Für das Areal wurde ein städtebaulicher Planungswettbewerb durchgeführt (Abbildung 23 und Abbildung 24). Am westlichen Ende der Schillerstraße wird eine attraktives Wohn- und Geschäftsgebäude durch einen privaten Investor entstehen. Es werden mehrere Gewerbeeinheiten und bis zu 9 Wohneinheiten in attraktiver Innenstadtlage entstehen.

**STÄDTEBAULICHER PLANUNGSWETTBEWERB
 ETTLINGEN, ECKE KARLSRUHER STRASSE / PFORZHEIMER STRASSE**

PLAN 1/2/ **0012**



Blick von Schillerstraße

Städtebauliche Fugung
 Die städtebauliche Eintragung des 4. Bauabschnitts ist der Zustimmung der Gemeinderäte vorbehalten. Die städtebauliche Eintragung des 4. Bauabschnitts ist der Zustimmung der Gemeinderäte vorbehalten. Die städtebauliche Eintragung des 4. Bauabschnitts ist der Zustimmung der Gemeinderäte vorbehalten.

Der geplante Gebäudekörper wird durch seine Rückbildung an der SPÖ-Gebäudekante in der Länge betont, er wird farblich gleichmäßig gefügt. Die Erdgeschosszone durch die Überhöhung der Erdgeschosszone an zusätzlicher Bestuhlung. Rückbildung des Erdgeschosses durch die Überhöhung der Erdgeschosszone an zusätzlicher Bestuhlung. Rückbildung des Erdgeschosses durch die Überhöhung der Erdgeschosszone an zusätzlicher Bestuhlung.

Das Gebäude
 Das Gebäude wird in zwei Körper, die durch eine Freizeitanlage verbunden werden, abgeteilt. In der Freizeitanlage sind zwei Aufenthaltsbereiche für die Nutzung vorgesehen. Die Freizeitanlage ist als Aufenthaltsbereich für die Nutzung vorgesehen.

Die Fassadengliederung
 Die Fassade ist eine Lichtfassade mit einer gleichmäßigen Gliederung der Fensterkörper, wobei die Öffnungen geschlossener gehalten werden können. Die Fassade ist eine Lichtfassade mit einer gleichmäßigen Gliederung der Fensterkörper, wobei die Öffnungen geschlossener gehalten werden können.



Landschaft M 1:5000

Abbildung 23: Städtebaulicher Planungswettbewerb (Quelle: Architekturbüro Fabrinsky)

**STÄDTEBAULICHER PLANUNGSWETTBEWERB
 ETTLINGEN, ECKE KARLSRUHER STRASSE / PFORZHEIMER STRASSE**

PLAN 2/2/ **KENNZAHL 0012**



Blick von Karlsruhe Straße



Blick von Scheffelstraße

Abbildung 24: Städtebaulicher Planungswettbewerb (Quelle: Architekturbüro Fabrinsky)

Kindergarten Durlacher Straße

Der Kindergarten (Eigentum), Träger Markgräfin-Augusta-Verein (MAV) ist erscheint nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht modernisierungsbedürftig. Tatsächlich ist das Gebäude in äußerst schlechtem Zustand. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss daher umfassend modernisiert werden.

Private Maßnahmen

Im Untersuchungsgebiet wurden über die Vorbereitenden Untersuchungen sechs umfassende Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden angemeldet. Die überschlägig ermittelte Investitionssumme beträgt rd. 500.000 €.

5.2 Sonstige Maßnahmen

Für zwei Sportanlagen, die an das Sanierungsgebiet grenzen, ist eine flankierende Sportstättenförderung geplant. Für den Neubau der Turnhalle der Schillerschule wurde im Oktober 2020 ein Antrag auf Förderung aus dem Investitionspakt Sportstätten (IVS) gestellt. Auch für die Sanierung der Sporthalle der Thiebauthschule ist ein Antrag auf Förderung aus dem Investitionspakt Sportstätten (IVS) vorgesehen.

5.3 Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

Sofern eine erfolgreiche Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gelingt, verdienen Modernisierungsabsichten von Eigentümer_innen, die im Laufe des Sanierungszeitraumes verwirklicht werden sollen, im Rahmen der Sanierung eine finanzielle Unterstützung. Diese wird – vorbehaltlich der noch zu erfolgenden Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat durch Gewährung einer steuerlichen Bescheinigung nach §§ 7h ff. EStG erfolgen, sofern die Voraussetzungen der jeweils geltenden Bescheinigungsrichtlinien erfüllt sind.

In städtebaulich besonderen Einzelfällen ergibt sich für die Förderung privater Maßnahmen grundlegende Möglichkeit:

Grundsätzlich können nach den derzeit geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) private Maßnahmen mit bis zu 35 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei denkmalgeschützten oder als erhaltenswert eingestuften Gebäuden kann der Fördersatz auf bis zu 50 % angehoben werden. Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt nur in städtebaulich begründeten Fällen in der Regel durch Übernahme der Abbruchkosten des Gebäudes bis zu 100 %. Der Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz wird ausdrücklich nicht gefördert.

5.4 Auswirkungen auf Betroffene – Sozialplan nach § 180 BauGB

Gemäß § 180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft i.d.R. diejenigen Fälle, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden ist. Mögliche Auswirkungen können durch die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder durch Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel für die Bewohner_innen und Eigentümer_innen sehr einschneidend sein.

Da im vorliegenden Fall zum jetzigen Zeitpunkt keine umfassenden Ordnungsmaßnahmen vorgesehen sind, ist derzeit die Aufstellung eines Sozialplanes nicht erforderlich. Bei Bedarf wird dieser im Laufe des Sanierungsverfahrens erarbeitet.

6 Kosten, Finanzierung und Förderung

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde nach § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Gebiet erstellt. Nach den vorliegenden Ergebnissen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen belaufen sich die für die Durchführung der Sanierung insgesamt förderfähigen Kosten auf rund 9,5 Mio. €. Demzufolge wäre eine Finanzhilfe von rund 5,7 Mio. €, sofern ein Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm für das Jahr 2021 gestellt und bewilligt wird. Den Ausgaben stehen keine Einnahmen entgegen. Allgemein gilt, dass in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB die Kosten nach dem Stand der Planung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Erfordernisse der öffentlichen Aufgabenträger zusammengestellt sind. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht muss kontinuierlich fortgeschrieben werden, da zum aktuellen Zeitpunkt für die einzelnen Maßnahmen überschlägige Kostenannahmen zugrunde liegen. Die Zahlen sind im Detail in den Abbildungen Abbildung 25 Abbildung 27 nachzuvollziehen.



Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)							
1	2	3	6	7	8	9	10
Kd. Nr. u. Plan	Zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Teilbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	Insgesamt geplant	im Programmjahr 2021	weiter anfallend im Programmjahr 2022	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		€	€	€	€	€	€
AUSGABEN (I. - VII.)							
I. Vorbereitende Untersuchungen							
--	Vorbereitende Untersuchungen	22	22				22
	Summe I	22	22	0	0	0	22
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung							
	Bilan, Verkehrskonzept u. VV	40	20	20			40
							0
	Summe II	40	20	20	0	0	40
III. Grunderwerb							
1	Ankauf Verwaltungsgebäude	1.758		1.758			1.758
							0
	Summe III	1.758	0	1.758	0	0	1.758
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen							
2	Pflanzener-Straße ca. 1.100m ²	773	100	525	150		773
3	Ludwig-Albert-Straße ca. 1.550m ²	413	100	250	63		413
4	Kreisverkehr 1.750m ²	441				441	441
5	Bereich Parkdeck 370m ²	95				95	95
6	Parkanlagen Fiedrichstraße	300				300	300
	Bodengänge weitere Straßenerweiter.	N.N.					0
7	Ablauch beim RVP und Verlagerung	100			100		100
8	Provisionen Sanierung KiGa	100				100	100
	Umragekosten Rathaus	50		50			50
							0
	Summe IV	2.074	200	825	313	606	2.074
V. Baumaßnahmen							
9	Müllischiele Eitingen	1.197		200	300	497	1.197
10	Gasstatie Flat.Nr. 25 Denkmal	442				442	442
11	Lauerturm in Siedlmauer	275				275	275
12	VHS-Gebäude	720				720	720
13	Stadtkirche	450				450	450
14	Modernisierung Hortgebäude	150				150	150
15	KiGa Dunscher Straße 11	1.239				1.239	1.239
16	Gaststätte Sonne (Siedbau)	340				340	340
	Summe V	5.614	0	200	300	4.614	5.614
VI. Sonstige Maßnahmen							
	Summe VI	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung							
--	Sanierungsträger	100	20	20	20	40	100
	Summe VII	100	20	20	20	40	100
	Summe Ausgaben (I. - VII.)	8.508	262	2.423	633	5.580	8.508

Abbildung 25: Kosten- und Finanzierungsübersicht Ausgaben



EINNAHMEN (I. - III.)

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF laufende Maßnahmen)							
1	2	3	4	7	8	9	10
101 (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)	Einzahlungsstiftung Einzahlungsstiftung unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	Insgesamt geplant	im Programm- jahr 2021	weiter anfallend im Programm- jahr 2020	weiter anfallend im Programm- jahr 2020	weiter anfallend bis Ende des Be- währungs- zeitraums	Kontroll- summe
		€	€	€	€	€	€
I. Grundstückserlöse							
						0	0
	Summe I	0	0	0	0	0	0
II. Darlehensrückflüsse							
		0	0	0	0	0	0
	Summe II	0	0	0	0	0	0
III. Sonstige Einnahmen							
							0
	Summe III	0	0	0	0	0	0
	Summe Einnahmen (I. - III.)	0	0	0	0	0	0
Saldz Ausgeben-Einnahmen		9.508	262	2.823	833	9.590	9.590
bisher festgelegte Fördermaßnahmen		0	262				

Abbildung 26: Kosten- und Finanzierungsübersicht Einnahmen



Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)							
1	2	3	6	7	8	9	10
Nr./alt. Plan	Zwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anzeigertyp und Maßbezeichnung (ggf. weitere Erläuterungen)	Insgesamt geplant	im Programmjahr 2021	weiter anfallend im Programmjahr 2022	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		€	€	€	€	€	€
Ermittlung des weiteren Finanzhilfebedarfs: (Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf (präzise Ründungsstelle) ergibt							
A)	bei einem Fördersatz von (ggf. ändern)						
	60%						
	ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von	5.705	157	1.694	500	3.154	5.705
B)	bisher bewilligte Finanzhilfe (bitte eintragen)	0					
C)	weiterer Finanzhilfebedarf bis zum Abschluss der Sanierung	5.705	157	1.694	500	3.154	5.705

Abbildung 27: Kosten- und Finanzierungsübersicht Finanzhilfebedarf

7 Vorschlag für die künftige Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Die Stadt Ettlingen stellt einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm erstmals für das Programmjahr 2021. Eine zielgerichtete Umsetzung der Maßnahmen ohne die finanzielle Unterstützung der Städtebauförderung ist derzeit nicht vorstellbar. Die nachfolgenden Kapitel greifen in Erwartung einer Aufnahme vor und damit der einhergehenden noch zu erfolgenden Beratung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

7.1 Vorschlag zu Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebietes

Vorbehaltlich einer erfolgreichen Antragstellung empfiehlt sich eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes entsprechend der Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen – siehe Kapitel 4.1. Die flurstücksgenaue Abgrenzung ist zu gegebener Zeit dann zu prüfen.

7.2 Abwägung

Bei der Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebietes und damit auch die Abgrenzung des Gebietes wurden die vorhandenen städtebaulichen Missstände, die Mitwirkungsbereitschaft sowie die Sanierungsziele berücksichtigt. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

weist die Substanzschwächen und Funktionsschwächen und damit städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Der Bereich der Pforzheimer Straße leidet massiv an fehlender Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mit der entsprechenden fehlenden Sicherheit für Fußgänger_innen und Radfahrer_innen. Die Freiflächen sind städtebaulich nicht ausreichend in die Umgebung eingebunden. Die private und die öffentliche Bausubstanz ist dringend verbesserungsbedürftig, andernfalls droht ein nachhaltig negativer Effekt auf den nördlichen Stadtbereich. Die überwiegende Mitwirkungsbereitschaft und die möglichen Maßnahmen der betroffenen Eigentümer_innen sowie die geplanten öffentlichen Maßnahmen lassen den Schluss zu, dass sich zunächst nur mit Hilfe einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB ein Gebiet aus sich heraus erneuern lässt. Die Maßnahmen anderer Träger öffentlicher Belange stehen der Sanierung nicht entgegen bzw. unterstützen diese. Dagegen werden die Auswirkungen auf die privaten Eigentumsrechte mit dem Sanierungsverfahren auf das notwendige Maß beschränkt.

Das Sanierungsgebiet wird so begrenzt, dass nach heutiger Kenntnislage eine zweckmäßige und zügige Umsetzung gewährleistet ist. Die Sanierungsziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit. In der Abwägung zwischen dem Eingriff in die Eigentumsposition der privaten Eigentümer_innen durch die rechtlichen Einschränkungen des Städtebaurechtes einerseits und der geplanten Erreichung der Sanierungsziele andererseits wird der öffentliche Zweck höher bewertet. Ein weniger stark einschränkendes Instrument kommt nicht in Betracht. Im Übrigen wird auf die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage I) verwiesen.

7.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Nach dem BauGB stehen grundsätzlich zwei Arten von Sanierungsverfahren zur Auswahl: Bei dem allgemeinen oder klassischen Sanierungsverfahren finden neben den allgemeinen Vorschriften des Städtebaurechtes auch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung; in diesen Vorschriften ist geregelt, dass nach Abschluss der Sanierung von den Eigentümer_innen im Sanierungsgebiet ein Ausgleichsbetrag zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen – unter Anrechnung der Aufwendungen für private Maßnahmen – zu erheben ist; zugleich begründen diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die sog. Preiskontrolle, d.h. die Unzulässigkeit einer Veräußerung von Grundstücken zu einem Kaufpreis, der über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert hinausgeht. Das vereinfachte Sanierungsverfahren schließt die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit aus, so dass es zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages nicht kommt und eine Preiskontrolle nicht stattfindet.

Gemäß § 144 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein Ermessen. Zwar ist der Ausschluss der Anwendung der §§ 152-156a BauGB im Gesetz als Ausnahme konzipiert, sofern jedoch die Vorschriften zum Erreichen der Sanierungsziele nicht notwendig sind, besteht die Rechtspflicht, das für die Eigentümer_innen weniger belastende Verfahren zu wählen. Bei der Entscheidung darüber, ob die Anwendung der §§ 152-156a BauGB nicht erforderlich ist bzw. der Ausschluss die Sanierung nicht erschwert, steht der Gemeinde ein weiterer Beurteilungsspielraum zu.

Ein wesentliches Kriterium bei der Entscheidung besteht in der ggf. zu erwartenden oder eben nicht zu erwartenden sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken. Eine zu erwartende Wertsteigerung allein begründet allerdings noch nicht die Anwendung des allgemeinen Sanierungsverfahrens. Erforderlich ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB vor allem dann, wenn Bodenwertsteigerungen die Sanierung erschweren können, weil die Stadt z. B. notwendige Grundstücke nicht mehr zum sanierungsunbeeinflussten Wert erwerben kann. Zudem kann sich die Notwendigkeit einer Anwendung der §§ 152-156a BauGB dann ergeben, wenn die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erforderlich ist, um die Sanierung insgesamt finanzieren zu können.

Das geplante Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ ist ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gebiet, in welchem funktionale Verbesserungen nur im öffentlichen Raum vorgesehen sind, insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung der Infrastruktur (Neubau Verwaltungsgebäude). Planungsrechtlichen Änderungen wurden bereits durchgeführt mittels Bebauungsplänen. Die übrigen Bereiche sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der jeweils umgebenden Bebauung. Es handelt sich beim Sanierungsverfahren hinsichtlich der privaten Grundstücksflächen um eine reine erhaltende Bestandssanierung an bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Der Erhalt vorhandener Gebäude und der denkmalgeschützten Bausubstanz ist erklärtes Sanierungsziel. Es gibt keine neuen Erschließungsanlagen. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen orientieren sich ebenfalls am bereits vorhandenen Bestand und sollen lediglich eine gestalterische sowie funktionale Aufwertung und städtebauliche Anbindungen erreichen.

Angesichts dieser Sachlage ist zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen in diesem Gebiet nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Die Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden wirken sich auf den Bodenwert von vornherein nicht aus. Zwar können sich die vorgesehenen Verbesserungen im öffentlichen Raum in geringfügigem Umfang auf den Verkehrswert von Grundstücken auswirken, jedoch ist dieser Effekt absehbar gering und würde auch nur in Teilen des Sanierungsgebiets auftreten.

Zur Finanzierung des Sanierungsverfahrens könnte eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen somit nicht nennenswert beitragen, zumal dabei auch noch der Aufwand für die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge gegenzurechnen wäre. Eine Preiskontrolle im Sanierungsgebiet ist ebenfalls nicht erforderlich, da ein sanierungsbedingter Erwerb von Grundstücken durch die Stadt nicht erforderlich ist. Die für die Erreichung der Sanierungsziele erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt bzw. im Eigentum der Stadtbau Ettlingen GmbH, weiterer Grunderwerb ist deshalb nicht vorgesehen.

Um die Sanierungsziele zu erreichen, ist eine Einflussnahme über Rechtsinstrumente des klassischen Verfahrens damit nicht notwendig. Der Verzicht auf diese Instrumente führt auch zu keiner Erschwerung des Sanierungsverfahrens.

Auch im vereinfachten Verfahren finden besondere bodenrechtliche Regelungen Anwendung, die sich aus dem Anwendungsbereich des § 144 BauGB ergeben. Über die Notwendigkeit von sanierungsrechtlichen Genehmigungen bei bestimmten Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet hat die Stadt ein wichtiges Steuerungsinstrument an der Hand, um die Sanierungsziele erreichen zu können.

Aus diesen Gründen wird zum Zeitpunkt des Abschlusses der vorbereitenden Untersuchungen das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen, das die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit ausschließt.

7.4 Rechtsfolgen der Sanierungssatzung

Die rechtlichen Folgen für die Grundstückseigentümer_innen sind nachfolgend aufgeführt:

Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) für

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB; dies sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlicher wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind,
- die Teilung eines Grundstückes
- sowie der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) für

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

Zur Absicherung dieser Verfügungssperre wird ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB) eingetragen.

8 Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Pforzheimer Straße/Schillerstraße ein hoher Sanierungsbedarf nachgewiesen werden konnte. Die geplanten Maßnahmen sowie die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer lassen eine positive Prognose der zu erreichenden Sanierungsziele zu. Eine konsequente Weiterführung der städtebaulichen Erneuerung mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechtes ist sinnvoll und notwendig, um die angestoßenen positiven Entwicklungen im Stadtkern von Ettlingen fortzuführen und die bereits erreichten Ziele zu verstetigen.



Anlagen

I. Öffentliche Bekanntmachung Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt vom 20.02.2020

22 |

AMTSBLATT ETTLINGEN · 20. Februar 2020 · Nr. 8

chen Bauvorschriften während des folgenden Zeitraums öffentlich ausgelegt:

vom 28.02.2020 bis einschließlich 30.03.2020

Ort der Auslegung

Stadt Ettlingen
Planungsamt
Schillerstraße 7-9, 3. Obergeschoss
76275 Ettlingen

Zeit der Auslegung

Montag bis Mittwoch 9.00 bis 12.00 Uhr
und 13.30 bis 15.30 Uhr
Donnerstag: 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.30
bis 17.00 Uhr
Freitag: 9.00 bis 12.00 Uhr

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, im Planungsamt der Stadt Ettlingen zur Einsicht bereitgehalten werden.

Ergänzend können alle Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, während des o.g. Zeitraums unter www.ettlingen.de/69022 eingesehen werden. Es werden gemäß § 3 (2) Satz 2 Halbsatz 2 BauGB folgende Hinweise gegeben:

Während der Auslegungsfrist können **Stellungnahmen** – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bzw. über das entsprechende

Online-Formular – abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Personenbezogene Daten werden im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) nur zu diesem Zweck gespeichert.

Ettlingen, 20.02.2020

gez.
Wassili Meyer-Buck
Planungsamt



Übersichtslageplan: Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße"
Planungsamt Ettlingen 05.08.2019

Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.02.2020 den Beschluss gefasst, zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten und die Stellungnahmen der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB einzuholen.

Das Untersuchungsgebiet, für welches die vorbereitenden Untersuchungen vorgesehen sind, umfasst folgende Flurstücksnummern:

136 teilweise, 1250/1, 1249/2, 567, 532/1, 1230 teilweise, 637/7 teilweise, 1226 teilweise, 1227 teilweise, 1/3, 636, 629, 636/12, 635 teilweise, 634, 634/18, 634/19, 634/15, 634/13, 634/2 teilweise, 633/1, 630/2, 629/7, 629/8 teilweise, 620 teilweise, 615/25, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 624/1, 625/5, 625/1 625/2, 626, 669, 618/2, 619/5, 617, 615 teilweise, 611/7, 614, 611/1, 611/5, 686 teilweise, 687/1, 44/1, 44 teilweise, 40, 455/1, 450, 113 teilweise 1, 2, 9/1, 9, 10 teilweise, 13, 15, 16, 26, 27, 137 teilweise, 832/2 teilweise,

227/14, 227 teilweise, 832/5, 280 teilweise, 832/6, 956 teilweise, 779, 700/1 teilweise.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist aus dem beigefügten Lageplan vom 20.01.2020 ersichtlich und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan entsprechend markierten Fläche. Diese hat eine Größe von insgesamt ca. 6,0 ha.

Der Einleitungsbeschluss wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB hiermit ortsüblich bekannt gemacht.



Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird verwiesen.

Der Lageplan kann beim Planungsamt der Stadt Ettlingen, Schillerstraße 7 - 9, 3. Obergeschoss, 76275 Ettlingen, während der Sprechzeiten eingesehen werden. Zweck und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen:

Mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird eine wichtige und umfassende Bestandsaufnahme eines Gebietes durchgeführt. Mit den Ergebnissen der Untersuchungen lassen sich Art und Umfang notwendiger Erneuerungsmaßnahmen und die Notwendigkeit der Sanierung anhand der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse beurteilen. Daran werden nicht nur die genaue Gebietsabgrenzung, sondern auch die Sanierungsziele und die dafür erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Die Stadt Ettlingen setzt sich unter anderem als Ziel, die Eingänge zur Altstadt aufzuwerten, eine Verbesserung der Handelslage herbeizufüh-

ren, den Gebäudebestand zu ertüchtigen, die kommunalen Infrastruktureinrichtungen weiter zu entwickeln sowie den Straßenraum und Plätze umzugestalten.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

1. Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereiches. Diese bedürfen einer besonderen Satzung.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung

erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB).

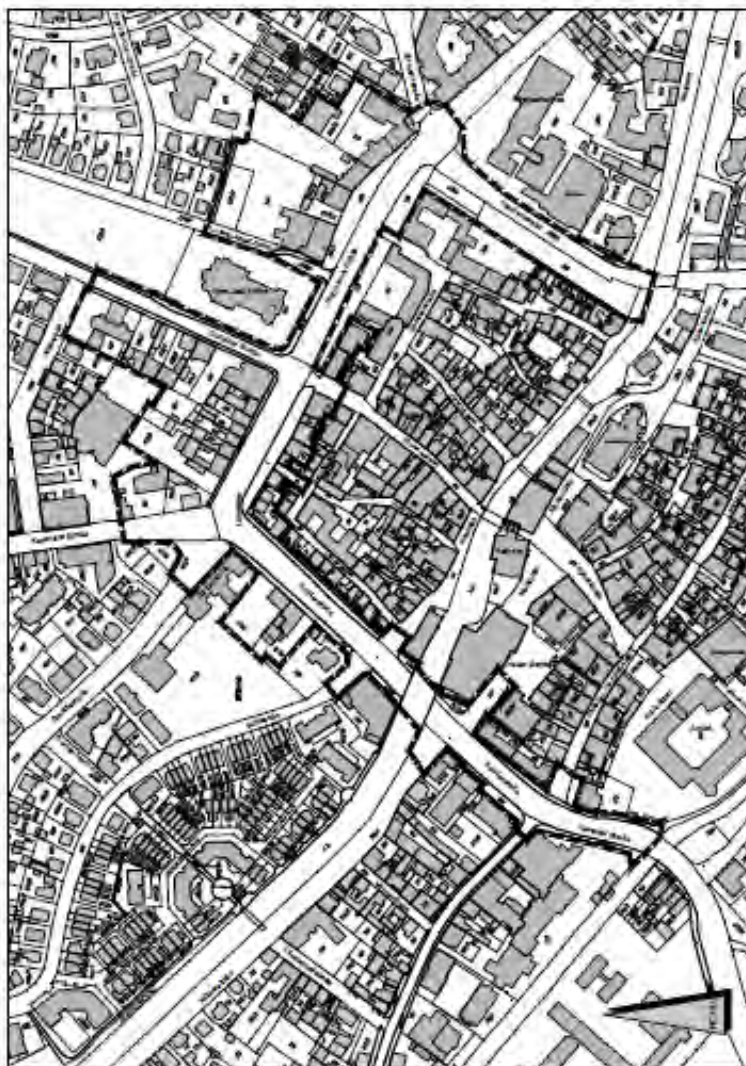
Personenbezogene Daten werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erhoben und verwendet.

Sollte später ein entsprechendes Sanierungsgebiet ausgewiesen werden, so werden diese Daten weiter verwendet und spätestens nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gelöscht (§ 138 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld wiederholt androht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

Ettlingen, 20.02.2020

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister



Lageplan: Abgrenzung des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
Planungsamt Ettlingen 20.01.2020

Wir gratulieren



II. Infolyer März 2020

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN | VU

Mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird eine wichtige und umfassende Bestandsaufnahme eines Gebietes durchgeführt. Dafür ist Ihre Mithilfe als betroffene Bürger_innen, Eigentümer_innen und Gewerbetreibende erforderlich!

Die Bestandserhebung erfolgt über Fragebögen und über eine Begehung vor Ort. So können gegebenenfalls vorliegende städtebauliche und funktionale Missstände aufgenommen und festgehalten werden, die einer Sanierung bedürfen. Darüber hinaus wird Ihre Mitwirkungsbereitschaft am Sanierungsverfahren als Betroffene in Erfahrung gebracht.

Anhand der Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich Art und Umfang notwendiger Erneuerungsmaßnahmen beurteilen. Daran werden nicht nur der genaue Gebietsumfang sondern auch die Sanierungsziele und dafür erforderliche Maßnahmen festgelegt.

IHR VORTEIL IN EINER SANIERUNG STEUERN SPAREN & FÖRDERGELDER

Nach dem Satzungsbeschluss zur Festlegung eines Sanierungsgebiets haben Sie die Möglichkeit, Ihre Modernisierung, Abbruch oder Flächenherstellung erhöht steuerlich abzusetzen. Weitere Kosten als jene, die Sie evtl. als direkte Finanzmittel anteilig erstattet bekommen, können Sie nach §§ 7h, 10f, 11a des Einkommenssteuergesetzes erhöht steuerlich abschreiben.

IHRE MEINUNG UND MITWIRKUNG...

...ist uns wichtig! Daher haben Sie im Zuge der VU die Gelegenheit, Ihre Vorstellungen einzubringen und weitere Anregungen in Bezug auf die Sanierung zu äußern.

Für eine erfolgreiche Sanierung sind wir auf Ihre Auskunfts- und Mitwirkungsbereitschaft angewiesen.

Bitte nehmen Sie sich daher die Zeit, den zugesendeten Fragebogen durchzugehen, ggf. bereits zum Teil zu beantworten und bei Ihrem persönlichen Termin mit dem Team der Kommunale StadtErneuerung GmbH fertig auszufüllen.

HABEN SIE NOCH FRAGEN?

Das Team der Kommunalen StadtErneuerung GmbH und die Stadt Ettlingen freuen sich über eine rege Beteiligung und den Austausch mit Ihnen zur Zukunft Ihrer Stadt.

Ihre Ansprechpartnerinnen

Kommunale StadtErneuerung GmbH

Sybille Hurter

0761 / 557389-83

s.hurter@kommunale-stadterneuerung.de

Lena Münch

0761 / 557389-87

l.muench@kommunale-stadterneuerung.de

Sanierungsstelle der Stadt Ettlingen

Wayan-Stefanie Feldt

07243 / 101-397

wayan-stefanie.feldt@ettlingen.de



Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch der geplanten städtebaulichen Erneuerung

„Pforzheimer Straße/Schillerstraße“



Erstellt im Auftrag der Stadt Ettlingen
Stand: Februar 2020
Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechlinger Str. 6
76111 Freiburg i. Br.



DAS VU-GEBIET „PFORZHEIMER STRASSE/SCHILLERSTRASSE“

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Bereich des geplanten Sanierungsgebiets „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ beschlossen.

Die Stadt beabsichtigt, einen Aufnahmeantrag für das Gebiet in das Städtebauförderprogramm des Bundes oder Landes zu stellen. Das Gebiet soll das aktuelle Sanierungsgebiet „Schloss Ettlingen“ ergänzen.

Um die erhöhte Abschreibung zu beantragen, ist vor Festsetzung des Sanierungsgebiets eine vorbereitende Untersuchung durchzuführen. Durch eine erfolgreiche Aufnahme in ein Förderprogramm können kommunale Maßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden.

VORLÄUFIGE ZIELE DER GEPLANTEN SANIERUNG

- Aufwertung der Eingänge zur Altstadt
- Aufwertung der Grünanlagen
- Verbesserung der Handelslage
- Enttlichung des Gebäudebestands
- Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen
- Umbau des Straßenraums
- Platzgestaltung



WIR FREUEN UNS ÜBER
IHR MITWIRKEN



III. Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentliche Belange (TöB) – Abwägung und einzelne Stellungnahmen

Behörde	Behörden-zusatz	Stellungnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH		Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom. Der Bestand und Betrieb der TK-Anlagen muss weiterhin gewährleistet sein. Beschädigungen sollten vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein (Störungs-Hotline 0781/838-6633). TK-Anlagen schützen u. sichern, Kabelschutzanweisung beachten. Bauausführ. Firma hat sich vor Beginn zu informieren. Bei Beschädigung Kosten f. Ersatz. Derzeit sind im Gebiet keine Maßnahmen beabsichtigt.
Netze BW GmbH	Regionalzentrum Nordbaden	Das VU-Gebiet liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW. Im angefragten Bereich sind keine Versorgungsanlagen der Netze BW vorhanden.
terraneTS bw GmbH		Im Plangebiet liegen keine Anlagen der terraneTS bw, sind von der Maßnahme nicht betroffen.
Amprion GmbH	Betrieb/Projektierung Leitungen Bestandssicherung	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Fa. Amprion, Planungen f. solche Leitungen liegen derzeit nicht vor.
Vodafone GmbH		Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Bau-feldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. Weiterführende Dokumente: <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland
vodafone Kabel Deutschland GmbH		Siehe Vodafone GmbH (gemeinschaftliche Stellungnahme)
Trans-netBW GmbH		Die TransnetBW betreibt und plant keine Höchstspannungsfreileitung. Daher keine Bedenken und Anmerkungen.
Handwerks-kammer Karlsruhe		Die Handwerkskammer hat keine Anregungen oder Bedenken zur vorbereitenden Untersuchung "Pforzheimer Straße/Schillerstraße"

Industrie- und Handelskammer		Wir gehen davon aus, dass Sie die vor Ort ansässigen Unternehmen entsprechend in das Verfahren einbinden und so die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden Einzug in die Sanierungsmaßnahmen finden. Zum jetzigen Zeitpunkt haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.
Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 9 Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau B.-W.	Keine rechtlichen Vorgaben; keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können beabsichtigt; Geotechnische Hinweise: Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine, lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind möglich, Schwinden und Quellen des Verwitterungsbodens ist möglich, mit kleinräumigen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen, organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen, Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein, für Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ing.Büro empfohlen; Boden & Mineralische Rohstoffe: keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken; Grundwasser: Hinweis auf Wasserschutzgebiet in kleinem Bereich des Plangebietes; Bergbau: Plangebiet liegt nicht in aktuellem Bergbauggebiet, nicht betroffen von Altbergbau oder Althohlräumen; Geotopschutz: Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert; Hinweis auf bestehendes geologisches Kartenwerk zu geologischen Untergrundverhältnissen (http://www.lgrb-bw.de) & Hinweis auf Geotop-Kataster (http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster))
Landratsamt Karlsruhe	Baurechtsamt Frau Forcher/Herrn Bechtel	<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz: Berücksichtigung von Artenschutz und zunehmender Lichtverschmutzung bei der angedachten Aufwertung der "Eingänge zur Altstadt"; "Die Wasseramsel brütet seit letztem Jahr wieder im Bereich der Brücken an der Alb in der Innenstadt. Weiteres Störpotential in der Brutzeit, insbesondere durch eine noch intensivere Nutzung an der Alb mit Eventcharakter und starker Ausleuchtung der Brücken sollten vermieden werden.", Generell sollte eine Intensivierung der Beleuchtung unterbleiben. Stattdessen sollte geprüft werden, wo eine Reduzierung möglich ist bzw. wo eine Umrüstung in insektenfreundliche Beleuchtung erfolgen kann. In den Nachstunden sollte auf eine intensive Beleuchtung verzichtet werden.</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser: Altlasten & Bodenschutz: "Im Sanierungsgebiet liegen teilweise Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor, die auf das Vorliegen von entsorgungsrelevanten Böden hinweisen. Sollten im Rahmen der städtebaulichen Sanierung Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden, sind bei der unteren Bodenschutzbehörde flurstücksscharfe Altlasteneinkünfte einzuholen und ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen." Bodenschutzfachlicher Handlungsbedarf für folgende Grundstücke: - Flurstück 634, Gemarkung Ettlingen: Bewertung "DU" (Detailuntersuchung) im Bodenschutz- und Altlastenkataster (Prüfwertüberschreitungen wurden festgestellt. Besprechungen mit der Stadt fanden statt. - Flurstücke 634/18 & 629, Gemarkung Ettlingen: bodenschutzfachliche Bewertung "B (Belassen) - Neubewertung bei Änderung der Exposition" im Bodenschutz- und ALTlastenkataster. Benzol wurde 2016 in der Bodenluft festgestellt - theoretische Überschreitung des Prüfwerts im Sickerwasser.</p>

		<p><u>Straßenverkehrsamt</u>: sieht seine Zuständigkeit als nicht gegeben.</p> <p>Alle weiteren beteiligten Fachämter innerhalb unseres Hauses haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>
Polizeipräsidium Karlsruhe	Führungs- und Einsatzstab Verkehr	keine Bedenken
Regierungspräsidium Karlsruhe	Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr	keine Bedenken oder Anregungen
Regierungspräsidium Karlsruhe	Abteilung 2 - Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	<p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich der Vorbereiteten Untersuchungen als Siedlungsfläche (Überwiegende Wohn- und Mischnutzung), Bestand sowie überwiegend als integrierte Lage (VRG) fest. Dem zukünftigen Sanierungsgebiet "Pforzheimer Straße/Schillerstraße" stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p>Das Areal liegt außerdem innerhalb eines Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen. Wir bitten dies als Grundsatz der Raumordnung entsprechend zu berücksichtigen.</p>
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart		<p>Folgende Kulturdenkmale befinden sich im Geltungsbereich:</p> <p>Bau- und Kulturdenkmalpflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtmauer mit Lauerturm (§28 DSchG) betroffene Adressen: Ecke Schillerstraße/Pforzheimer Straße, Friedrichstr. 1, Friedrichstr. 7, Friedrichstr./Sternengasse 2-10 & 14-26, Lauergasse 23 & 25, Marktplatz 2, Neuer Markt 4 & 13, Obere Zwingergasse 5a-9, Thiebaustraße 2-12, Schillerstraße/Albstraße 1/Lauergasse 1-21, Untere Zwingergasse 14-22, zwischen Obere Zwingergasse 12/Klostergasse 8/Schlossplatz 3; eingetragen als besonderes Kulturdenkmal nach § 12 DSchG BW - Durlacher Straße 3 (§2 DSchG) - Pforzheimer Straße 14/14a (§2 DSchG) - Friedrichstraße 14 (vor) (§2 DSchG) - Albstraße 39 (neben) (§2DSchG) <p>An Erhalt der Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse (§§ 2, 12 und 28 DSchG i. V. m. §§ 8 und 15 (3) DSchG) - Vor baulichen Eingriffen ist denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich</p> <p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Gebiet sind einige Kulturdenkmäler nach §2 DSchG vorhanden (vgl. beigelegte Karte und Beschreibung im Emailtext) - An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen - Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

		- Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frost-sicheren Gründung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).
Regionalverband Mittlerer Oberrhein		Regionalplanerische Belange sind nicht berührt.
Karlsruher Verkehrsverbund		Im markierten Straßenzug liegt der Buslinienverkehr mit Standardlinienbussen. Im Schulverkehr bzw. auf der Linie 107 muss sich der KVV auch den Einsatz v. Gelenkbussen vorbehalten. Bitte um Berücksichtigung, dass Busse, auch aus Attraktivitätsgründen des ÖPNV, möglichst kurze Fahrzeiten benötigen sollten.
Stadtbaupamt	Abt. Tiefbau Abt. Garten und Friedhof	<p>Abteilung Tiefbau - Übersicht über die geplanten/angedachten Maßnahmen im Bereich des Sanierungsgebiets (vgl. beigelegte Karte):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zufahrt Tiefgarage Neuer Markt (Sanierung und Neugestaltung der TG Zufahrt im Zuge der Sanierung TG/Umgestaltung Neuer Markt 2. Altes Feuerwehrareal (Neubau Verwaltungs- und Wohngebäude inkl. Umbau/Neugestaltung des Vorplatzes sowie Kanalsanierung in der Ludwig-Albert-Straße inkl. Fahrbahn- und Gehwegerneuerung 3. Umbau Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße/Friedrichstraße (möglicherweise Kreisverkehr) 4. Friedrichstraße zw. Friedrichbrücke und Postareal (Erneuerung Fahrbahn, ggf mit Unterbau) 5. Umgestaltung Pforzheimer Straße (Anpassung an neue Bebauung Feuerwehrareal, ggf. Installation Linksabbiegerspur) 6. Friedrichstraße zw. Pforzheimer Straße und Friedrichbrücke (Erstellung einer barrierefreien Straßenquerung zur Stadthalle) <p>Maßnahmen Stadtgrün (vgl. beigelegte Karte):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alter Friedhof (Sanierung Grünanlage nach Trockenheitsschäden) 2. Umfeld Thiebauthschule (Anpassung an Straßenumbau Kreisel) 3. Ertüchtigung Stadtgarten (Bewässerungsanlage, Vegetation/s. Begrünungskonzept Innenstadt) 4. Rekonstruktion Welkerplätzle (Wiederherstellung Pergola und Pflanzung) 5. Schulhof Schillerschule (Rekonstruktion nach Erweiterungsneubau) 6. Wasserträgerinnenbrunnen (Sanierung Grünanlage nach Trockenheitsschäden) 7. Grünanlagen an der Stadtmauer (s. Begrünungskonzept Innenstadt) 8. Grünanlage Wallanlage (s. Begrünungskonzept Innenstadt) 9. Stadteingang Badener Tor (s. Begrünungskonzept Innenstadt) 10. Ertüchtigung Baumquartiere, Verbesserung Aufenthaltsqualität, Spielpunkte (s. Begrünungskonzept Innenstadt)

<p>Stadt Ettlingen</p>	<p>Ordnungs- und Sozialamt</p>	<p>a) Pauschale Hinweise und Anregungen zu geplanten Sanierungsmaßnahmen durch die Feuerwehr gibt es jedoch nicht. Bisher wurde feuerwehrspezifische Forderungen nur dann gestellt, wenn Einsatzabläufe der Feuerwehr gestört oder Störungen zu befürchten sind. Bei der Sanierung von Gebäuden wird in der Regel beim Bauordnungsamt der Stadt Ettlingen ein Bauantrag gestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird hierzu eine Stellungnahme zum vorbeugenden baulichen Brandschutz eingeholt. Eine solche Stellungnahme kann jedoch nur abgegeben werden, wenn der Brandschutzdienststelle aussagekräftige Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die ist jedoch nur dann der Fall, wenn eine bauliche Tätigkeit tatsächlich zu erwarten ist. Bei Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden bei denen kein Bauantrag gestellt wird/muss, ist die Landesbauordnung (LBO) und die Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO/AVO) sowie ggf. weitere Bauvorschriften einzuhalten.</p> <p>b) ... , dass wir uns als Verkehrsbehörde bereits mit dem Stadtplanungsamt hinsichtlich der Neueinteilung des Straßenraums der Pforzheimer Straße und der Schillerstraße aufgrund der anstehenden Sanierungsmaßnahme abgestimmt haben. Insbesondere die Radverkehrsführung bedarf in diesen beiden Straßenabschnitten einer deutlichen Verbesserung. Auch der Anschluss des Sanierungsgebietes im Bereich Pforzheimer Straße an den Bestand mittels einer Kreisverkehrsanlage wird ausdrücklich befürwortet. Bedenken bestehen daher grundsätzlich keine.</p>
<p>SWE Netz GmbH</p>		<p>SWE Netz + Stadtwerke Ettl. sind im Gebiet Netzbetreiber f. Wasser-, Gas-, Fernwärme- u. Stromnetze. Außerdem werden dort TK-Netze betrieben. Bei Tiefbauarbeiten im San.-Gebiet wird um frühzeitige Abstimmung gebeten, da evtl. Leitungen gesichert, umgelegt oder erneuert werden müssen. Aufgrund des steigenden Leistungsbedarf an Strom müssen wahrscheinlich einige Netze verstärkt werden. Die SWE ist weiterhin mit dem städt. Breitbandausbau beauftragt. Auch hier sollte bei Planung u. Bau die Leerrohrsysteme berücksichtigt werden. Im Bereich Pforzh. Str. u. Friedrichstr. ist dem Stadtbauamt der Bedarf an Leitungserneuerung bereits mitgeteilt worden.</p>
<p>BUND Landesverband BW</p>		<p>gemeinsame Stellungnahme BUND, LNV + NABU, erarbeitet durch BUND:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aufwertung der Eingänge zur Altstadt: Zugang/Zufahrt Neuer Markt aus (nord)westl. Richtung: Viele Fußgänger u. Radfahrer kommen über Nadelöhr Ein-/Ausfahrt Parkhaus Sparkasse, drei Autospuren, allerdings nur schmaler Gehweg + kein Radweg, bei Neuplanung mehr Verkehrsraum in diesem Bereich f. Fußgänger + Radfahrer. 2. Abriss, Sanierung u. Neubau von Gebäuden: Vorgaben des Besonderen Artenschutzes muss beachtet werden (u.a. Vorhandensein v. Schwalben, Fledermäusen, etc.), Flachdächer möglichst begrünen, Wege + Plätze nicht versiegeln, Freiflächen zu großen Teilen arten- u. blütenreich begrünen. 3. Aufwertung von Grünanlagen: Anteil von heimischen u. standortgerechten Baum- u. Straucharten ist zu erhöhen, Aufwertung unter Aspekt der Flächen als natürlicher, dauerhafter Lebensraum f. Insekten, Vielschnitt-Rasenflächen im öffentl. Grün auf Spielplätzen sollte beschränkt bleiben.

		4. Umbau von Straßenraum: Umbau sollte zukunftsfähige Mobilität fördern, großzügige Radverkehrsflächen u. Fahrradstellplätze, PKW-Stellplätze auf Minimum beschränken.
Landesnaturschutzverband BW e.V.		siehe Stellungnahme BUND: gemeinsame Stellungnahme
NABU Landesverband BW e.V.		siehe Stellungnahme BUND: gemeinsame Stellungnahme
Naturfreunde Mittelbaden	Fachgruppe Natur und Umwelt	Telefonische Stellungnahme von Herrn Schröder an Frau Münch: Die Kinzig-Murg-Rinne verläuft durch Ettlingen. Evtl. gibt es in Ettlingen Ablagerungen von der Kinzig-Murg-Rinne. In Absprache mit dem BUND Karlsruhe wird davon ausgegangen, dass das nicht relevant sein wird, aber evtl. fällt bei der Sanierung etwas auf.
Stadt Ettlingen	Liegenschaftsverwaltung (Stadtkämmerei)	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.03.2020, Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB, teilen wir Ihnen hiermit mit, dass die Stadt Ettlingen, Liegenschaftsabteilung keine Einwände gegen die Maßnahme hat. Wir weisen darauf hin, dass die Liegenschaftsabteilung nur für unbebaute Grundstücke zuständig ist.
Stadt Ettlingen	Amt für Bildung, Jugend, Familie und Senioren	Im genannten Gebiet liegt das Gebäude Schillerstraße 17 (611/1). In diesem Gebäude sind zwei Gruppen des Hortes an der Schillerschule untergebracht; hierbei handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Kindertageseinrichtung zur ganztägigen Betreuung von Grundschulkindern nach SGB VIII KJHG (Kinder- und Jugendhilfegesetz). Träger der Kindertageseinrichtung ist die Stadt Ettlingen; die Organisation erfolgt durch das Amt für Bildung, Jugend, Familie und Senioren (BJFS), Sachgebiet Schulkindbetreuung. Die Nutzung der Räume durch den Hort sind mit dem Landesjugendamt KVJS abgestimmt und Bestandteil der Betriebserlaubnis. Weitere Informationen zum Hortbetrieb erhalten Sie auch auf der städtischen Internetseite; https://www.ettlingen.de/startseite/Bildung+_+Soziales/Hort+an+der+Schule.html Um die Nutzung der Horträume weiterhin bzw. auf Dauer zu gewährleisten, sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
Evangelische Kirchengemeinde Ettlingen		Keine Stellungnahme.
Katholisches Dekanat Ettlingen	Dekanatsbüro	Keine Stellungnahme.
Erzdiözese Freiburg	Erzbischöfliches Bauamt	Keine Stellungnahme.
Erzbischöfliches Bauamt		Keine Stellungnahme.
Einzelhandelsverband		Keine Stellungnahme.

Nordbaden e.V.		
Vermögen und Bau B.-W.	Amt Karlsruhe	Keine Stellungnahme.
Freiwillige Feuerwehr Ettlingen	Abt. Ettlingen-Stadt	Keine Stellungnahme.
Stadt Ettlingen	Amt für Hochbau u. Gebäudewirtschaft Abt. Umwelt und Energie	Keine Stellungnahme.
Stadt Ettlingen	Kultur- und Sportamt	Keine Stellungnahme.

Amprion GmbH

Von: Schmidt, Vanessa [mailto:Vanessa.Schmidt@amprion.net]
Gesendet: Mittwoch, 11. März 2020 14:13
An: S.Hurter@kommunale-stadterneuerung.de
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 140767, Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Pforzheimer Straße/Schillerstraße" in Ettlingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen

Vanessa Schmidt

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15747
T extern +49 231 5849-15747
vanessa.schmidt@amprion.net

www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940

Netze BW GmbH

Von: Bellm Markus [mailto:m.bellm@netze-bw.de] **Im Auftrag von** Netzplanung_ETL-WSL
Gesendet: Donnerstag, 12. März 2020 07:39
An: S.Hurter@kommunale-stadterneuerung.de
Cc: Koch Patrick; Kronewald Matthias; Rudolph Wolfgang
Betreff: WG: Stellungnahme Ettlingen Pforzheimer Str/Schillerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren ,

der von Ihnen gekennzeichnete Bereich liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW GmbH Region Nordbaden.

Im angefragten Bereich sind keine Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH vorhanden.

Freundliche Grüße

i. A. Markus Bellm
Netzplanung Netzentwicklung Nord

Netze BW GmbH
Zeppelinstr. 15-19 76275 Ettlingen

Telefon +49 7243 180-301 Telefax +49 7243 180-319
m.bellm@netze-bw.de
www.netze-bw.de


Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart, Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Von: Kronewald Matthias <M.Kronewald@netze-bw.de> **Im Auftrag von** Leitungsauskunft-Nord
Gesendet: Mittwoch, 11. März 2020 10:18
An: Netzplanung_ETL-WSL <Netzplanung_ETL-WSL@netze-bw.de>
Cc: Koch Patrick <pa.koch@netze-bw.de>
Betreff: WG: Stellungnahme Ettlingen Pforzheimer Str/Schillerstr.

Hallo zusammen,

dieses Schreiben betrifft nicht die Leitungsauskunft.
Hier ist eine Stellungnahme der Netzplanung gefordert, auch wenn von uns keine Leitungen betroffen sind.

Freundliche Grüße

 Netze BW

i.A. Matthias Kronewald

Netze BW GmbH
Dokumentation/Netzauskunft
Hauptstr.152
69168 Wiesloch
Telefon: +49 7941 932265
Telefax: +49 7941 932366
<mailto:m.kronewald@netze-bw.de>
www.netze-bw.de

Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart, Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald



Von: Koch Patrick <pa.koch@netze-bw.de>
Gesendet: Mittwoch, 11. März 2020 10:03
An: Leitungsauskunft-Nord <Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de>
Betreff: Stellungnahme Ettlingen Pforzheimer Str/Schillerstr.

Hallo Matthias,

anbei die Mail wie besprochen. Die Unterlagen habe ich von der NETZPLANUNG bekommen.

Freundliche Grüße

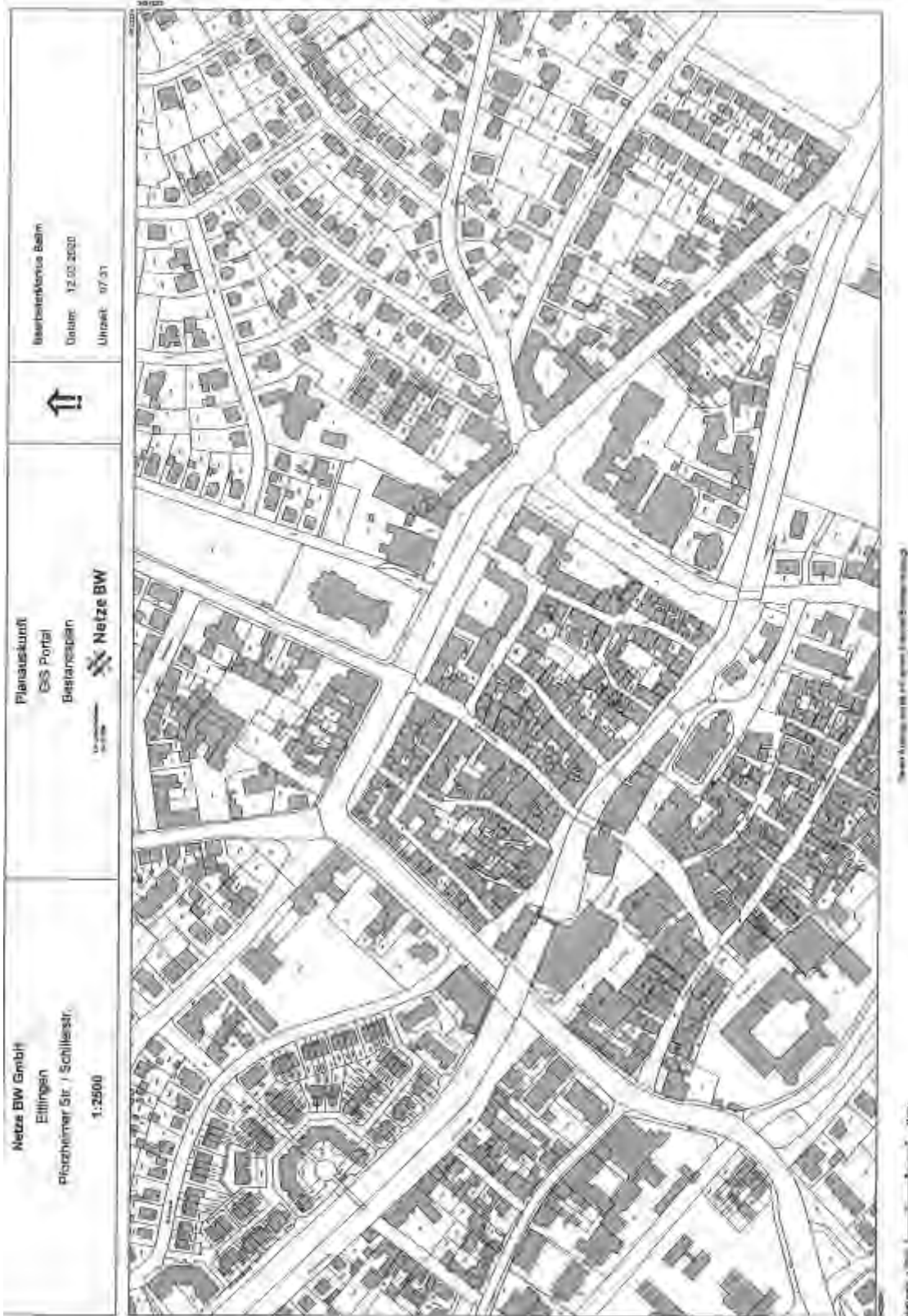
i.A. Patrick Koch
Technischer Sachbearbeiter Dokumentation
Netzentwicklung Nord, TEND

Netze BW GmbH
Zeppelinstraße 15-19 76275 Ettlingen

Telefon +49 7243 180-310 Fax +49 7243 180-303
pa.koch@netze-bw.de
www.netze-bw.de

Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart; Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Joef Zimmer
Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Könermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: www.netze-bw.de/datenschutz





SWE Netz GmbH

Von: "werner.seifried@sw-ettlingen.de" <werner.seifried@sw-ettlingen.de>
Datum: 18. März 2020 um 14:20:46 MEZ
An: "S.Hurter@kommunale-stadterneuerung.de" <[s.Hurter@kommunale-stadterneuerung.de](mailto:S.Hurter@kommunale-stadterneuerung.de)>
Kopie: "wayan-stefanie.feldt@ettlingen.de" <wayan-stefanie.feldt@ettlingen.de>
Betreff: Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Pforzheimer Straße / Schillerstraße"

Sehr geehrte Frau Hurter,
die SWE Netz GmbH und die Stadtwerke Ettlingen GmbH sind in diesem Gebiet Netzbetreiber für die Wasser-, Gas-, Fernwärme- und Stromnetze. Weiterhin betreiben wir dort TK-Netze. Sollten Tiefbauarbeiten im Sanierungsgebiet stattfinden, so bitten wir darum, diese frühzeitig mit uns abzustimmen. Je nach den Gegebenheiten vor Ort müssen z.B. Leitung gesichert, umgelegt oder erneuert werden. Auf Grund des steigenden Leistungsbedarf Strom (z.B. E-Mobilität), gehen wir davon aus, dass in Teilbereichen die Netze verstärkt werden müssen. Die SWE ist weiterhin mit dem städtischen Breitbandausbau beauftragt. Auch hier sollte bei der Planung und dem Bau die Leerrohrsysteme berücksichtigt werden. Im Bereich der Pforzheimer Straße und der Friedrichstraße haben wir den Bedarf an einer Leitungserneuerung dem Stadtbauamt bereits mitgeteilt.

Wir bitten um eine weitere Verfahrensbeteiligung, um frühzeitig die Belange der Wasser- und Energieversorgung der beiden Gebiete berücksichtigen zu können.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
SWE Netz GmbH
i. A. Werner Seifried

Tel. 07243 101- 660
Fax 07243 101- 617
E-Mail: werner.seifried@sw-ettlingen.de

Hertzstraße 33, 76275 Ettlingen
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Eberhard Oehler
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Johannes Arnold
Amtsgericht Mannheim HR B 362286
Steuernummer 31194 / 44903

Unser Betrieb ist nach den Richtlinien des Technischen Sicherheitsmanagements (TSM) des DVGW geprüft.

TransnetBW GmbH

Von: Huber Daniel [mailto:D.Huber@transnetbw.de]

Gesendet: Dienstag, 24. März 2020 16:17

An: S.Hurter@kommunale-stadterneuerung.de

Betreff: 20200324 Stellungnahme städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Ettlingen

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Ettlingen, Gebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“
Hier – Anhörung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 141 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.

Leider kann ich Ihre Anfrage zur Zeit nur digital beantworten.

Im geplanten Geltungsbereich der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 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.

In kommenden Verfahren können sie die TransnetBW auch gerne digital beteiligen. Nutzen sie dazu bitte die Emailadresse BAULEITPLANUNG@TransnetBW.de

Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße / Kind Regards

i. A. Daniel Huber
Genehmigungen / Bauleitplanung
Genehmigungen & Dialog Netzbau

TransnetBW GmbH
Vordernbergstr. 6 /
Heilbronner Str. 35
70191 Stuttgart

T +49 711 21858-3512
F +49 711 21858-4451
M +49 171 3183360
d.huber@transnetbw.de
www.transnetbw.de

TransnetBW GmbH / Sitz der Gesellschaft: Stuttgart / Registergericht Stuttgart - HRB Nr. 740510
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführer: Dr. Werner Götz (Vorsitzender), Michael Jesberger, Dr. Rainer Pflaum
Die Datenschutzinformationen der TransnetBW finden Sie hier: <https://transnetbw.de/de/datenschutz>

Besuchen Sie uns auf [LinkedIn](#), [Twitter](#), [XING](#) und [YouTube](#)



BUND • Waldhornstr. 25 • 76131 Karlsruhe

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

Per Fax an 0761 557389-89
insgesamt 2 Seiten

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland (BUND)**

Landesverband
Baden-Württemberg e. V.

Regionalverband
Mittlerer Oberrhein
Waldhornstraße 25
76131 Karlsruhe

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
Hu/Mü/Wi, 06.03.2020, 16.04.2020

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Telefon, Name

Datum
4.5.2020

Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ in Ettlingen

Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB

Gemeinsame Stellungnahme, erarbeitet durch den BUND Ortsverband Ettlingen, der nach § 63 BNatSchG sowie § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e. V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e. V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB nehmen wir Stellung zur geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“.

Wir bitten im Rahmen der Untersuchungen folgende Aspekte besonders zu beachten:

1. Aufwertung der Eingänge zur Altstadt

Zugang / Zufahrt Neuer Markt aus (nord-)westlicher Richtung:

Aus der Schillerstraße und der Mühlenstraße kommen sehr viele FußgängerInnen und RadfahrerInnen zum Neuen Markt und Marktplatz durch das Nadelöhr „Ein- und Ausfahrt Parkhaus Sparkasse“. Hier gibt es drei Autospuren zum Parkhaus jedoch für die zahlreichen FußgängerInnen nur einen schmalen Gehweg, für Radfahrer ist überhaupt keinen Verkehrsraum vorgesehen.

**BUND Landesverband
Baden-Württemberg e.V.**
Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Waldhornstraße 25
76131 Karlsruhe
T 0721/3585-82, F -87
bund.mittlerer-oberrhein@bund.net

**LNV
Baden-Württemberg e.V.**
Arbeitskreis Karlsruhe
Am Steinweg 53
76327 Pfinztal
T 07240/4403, F 07240/926471
rahn@justmail.de

**NABU Landesverband
Baden-Württemberg e.V.**
Kreisverband Karlsruhe
Kronenstraße 9
76131 Karlsruhe
T 0721/36060
geschaeftsstelle@nabu-ka.de

Die Neuplanung dieses vielleicht bedeutendsten Eingangs zur Altstadt muss für FußgängerInnen und RadfahrerInnen eine deutliche Optimierung erreichen. Dabei muss sowohl den FußgängerInnen als auch den RadfahrerInnen mehr Verkehrsraum zugestanden werden.

2. Abriss, Sanierung und Neubau von Gebäuden, Platzgestaltung

Beim Abriss, Um- und Neubau von Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind die Vorgaben des Besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten. So ist vor Abriss und Sanierung von Gebäuden zu prüfen, ob gebäudebewohnende Vogelarten (z.B. Schwalben) oder Fledermäuse betroffen sind. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, die bereits vor dem Eingriff in die Lebensstätten der Tiere ihre Wirkung entfalten müssen.

Beim Neubau von Gebäuden sollten Flachdächer – sofern nicht durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen genutzt – entsprechend begrünt werden. Wege und Plätze sollten, wo möglich, nicht versiegelt werden. Freiflächen sollten zu einem großen Teil arten- und blütenreich begrünt werden.

3. Aufwertung von Grünanlagen

Bei der Aufwertung von Grünanlagen ist ökologischen Aspekten großen Raum beizumessen. Der Anteil der heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten ist zu erhöhen (unter Verwendung regionalen Pflanzguts).

Eine extensive Pflege in Teilbereichen kann Pflegekosten sparen und zu einer ökologischen Aufwertung beitragen. Die Aufwertung der Grünanlagen sollte auch unter dem Aspekt der Flächen als natürlicher, dauerhafter Lebensraum zahlreicher Insektenarten erfolgen. Vielschnitt-Rasenflächen sollten im öffentlichen Grün auf Spielplätze beschränkt bleiben.

4. Umbau von Straßenraum

Der Umbau von Straßenraum sollte stets zum Ziel haben, eine zukunftsfähige Mobilität zu fördern. Fahrradverkehr ist durch großzügige Radverkehrsflächen und Fahrradabstellplätze attraktiv zu entwickeln. PKW-Stellplätze sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wir bitten um eine erneute Beteiligung auch im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Weinrebe



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

Kommunale StadtErneuerung
Jechtinger Str. 9
79111 Freiburg

ANr.: B2003A6

Ihre Referenzen	Fr. Lena Münch
Ansprechpartner	Oliver Gramke, Bauleitplanung PTI 31 KA
Durchwahl	0721 / 351-4890, O.Gramke@telekom.de
Datum	09.03.2020
Betrifft	Gepl. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Pforzheimer Str./Schillerstr.“ in Ettlingen

Sehr geehrte Frau Münch,

vielen Dank für die Information zu der geplanten Baumaßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung :

Im Planbereich der oben genannten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten Sie bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781 / 838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Telekontakte	Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Konto	Telefon +49 721 351-0, Telefax +49 721 351-1001, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)
	Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	USt-IdNr. DE 814645262

Datum 09.03.2020
Empfänger
Blatt 2

Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern.

Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass sich die bauausführende Fa. vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Unsere Kontaktadresse lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

KoordinierungPTI31KA@telekom.de

Bei Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



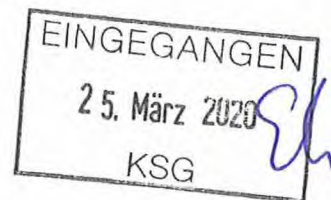
i. A. Markus Stieber



i. A. Oliver Gramke



HANDWERKSKAMMER KARLSRUHE



Handwerkskammer Karlsruhe
Haus des Handwerks · 76126 Karlsruhe

Kommunale Stadt**Erneuerung** GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

Ihr Schreiben	Unser Zeichen	Bearbeiter/-in	Durchwahl	Datum
	WWa-fi Ettlingen	Herr Walter walter@hwk-karlsruhe.de	1600-165	19.03.2020

Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ in Ettlingen.

Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB

Hier: Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen oder Bedenken zur oben genannten vorbereitenden Untersuchung.

Freundliche Grüße


Brigitte Dorwarth-Walter
Stv. Hauptgeschäftsführerin



Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe

IHK Karlsruhe, Postfach 34 40, 76020 Karlsruhe

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Kommunale StadtErneuerung GmbH

Ihr Ansprechpartner
Sven-Eric Brune

E-Mail
planung@karlsruhe.ihk.de

Tel.
0721 174-129

2. April 2020

Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ in Ettlingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir gehen davon aus, dass Sie die vor Ort ansässigen Unternehmen entsprechend in das Verfahren einbinden und so die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden Einzug in die Sanierungsmaßnahmen finden.

Zum jetzigen Zeitpunkt haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe

gez.
Sven-Eric Brune
Referent

Hausanschrift:
Lammstraße 13-17
76133 Karlsruhe
Tel. +49 721 174-0
Fax +49 721 174-290
USt-IDNr.: DE 143 588 945

Postanschrift:
Postfach 3440
76020 Karlsruhe
info@karlsruhe.ihk.de
www.karlsruhe.ihk.de

Hauptgeschäftsstelle
Baden-Baden
Lichtentaler Straße 92
76530 Baden-Baden
Tel. +49 7221 9779-0
Fax +49 7221 9779-23

Geschäftsstelle
Bruchsal
Simon-Hegele-Straße 3
76689 Karlsdorf-Neuthard
Tel. +49 7251 89941
Fax +49 7251 89916

Postbank Karlsruhe
Konto-Nr. 10 000 758
BLZ 660 100 75
BIC: PBNKDEFF
IBAN:
DE51 6601 0075 0010 0007 58



KVV Karlsruher Verkehrsverbund GmbH

V2-PL

Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe, Germany, T +49 (0) 721 6107-0, F +49 (0) 721 6107-5009

info@kvv.karlsruhe.de, www.kvv.de

Tram 1, 2, 6 und S4, S5, S7, S8 Haltestelle: Tullastraße/Verkehrsbetriebe



KVV GmbH, Postfach 1140, 76001 Karlsruhe

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Fr. Wieber
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg i. Br



Reinhard Bickelhaupt, A2-PL/BI/May
bauleitplanung@kvv.karlsruhe.de

T +49 (0)721 6107 5100
F +49 (0)721 6107 5109

Karlsruhe, 17.03.2020

Vorbereitende Untersuchung "Pforzheimer Straße/Schillerstraße" Anhörung öffentlicher Aufgabenträger (TÖB)

Ihre Nachricht vom 10.03.2020, Ihr Zeichen

Sehr geehrte Frau Wieber,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Nachricht und nehmen zu den o.g. Untersuchungsmaßnahmen wie folgt Stellung:

Auf den Wegen in dem markierten Straßenzug liegt der Buslinienverkehr mit Standardlinienbussen. Im Schulverkehr bzw. auf der Linie 107 muss sich der KVV auch den Einsatz von Gelenkbussen vorbehalten. Wir bitten daher angemessen zu berücksichtigen, dass die Busse – auch aus Attraktivitätsgründen des ÖPNV – möglichst kurze Fahrzeiten benötigen sollen und gehen davon aus, dass wir frühzeitig in die Detailplanung eingebunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Karlsruher Verkehrsverbund GmbH (KVV)

i.A. Dr. Reinhard Bickelhaupt
Leiter Planungsabteilung

Geschäftsführer: Dr. Alexander Pischon
HRB 106831 Amtsgericht Mannheim
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Gesellschafter: Stadt Karlsruhe
Landkreis Karlsruhe, Landkreis Germersheim
Landkreis Rastatt, Stadt Baden-Baden
Landkreis Südliche Weinstraße, Stadt Landau

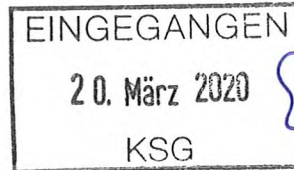
Bankverbindung:
Sparkasse Karlsruhe
IBAN: DE57 6605 0101 0009 1311 11
BIC: KARSDE66



REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstraße 2 · 76137 Karlsruhe

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg



Datum	Unser Zeichen	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen
18.03.2020	6.2.3.101.2	06.03.2020	

Kontakt: Kristine Rubio Lorenzo Tel.: 0721 35502-31

Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ in Ettlingen Stellungnahme des Regionalverbands

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Regionalplanerische Belange sind hiervon nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sebastian Wilske
Stellv. Verbandsdirektor

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Kommunale Stadterneuerung GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

Freiburg i. Br., 03.04.2020
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-02558

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Pforzheimer Straße/Schillerstraße", Stadt Ettlingen, Lkr. Karlsruhe (TK 25: 7016 Karlsruhe-Süd)

Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB

Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Ihr Schreiben Az. Hu/Mü/Wi vom 06.03.2020

Anhørungsfrist 09.04.2020

B Stellungnahme

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.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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 ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage von kleinen Teiles 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 Althohlräumen 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 (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 4 - STRASSENWESEN UND VERKEHR

Eingang:
18. 03. 2020

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Karlsruhe 16.03.2020


Name Mareike Habbe

Durchwahl 0721 926-7957

Aktenzeichen 45a-2512-2 Ettlingen

(Bitte bei Antwort angeben)

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Str. 9
79111 Freiburg

 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Pforzheimer Straße / Schillerstraße“, Ettlingen

Ihr Schreiben vom 06.03.2020 (Frau Münch)

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist begründet, die Rechtsgrundlagen sind angegeben, damit der Antragsteller den Inhalt nachvollziehen kann.

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ettlingen

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan „Pforzheimer Straße / Schillerstraße“
- Satzung über das Vorhaben und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 10.04.2020

B. Stellungnahme

- keine Bedenken oder Anregungen
 Fachliche Stellungnahme:

Mit freundlichen Grüßen


Mareike Habbe



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Str. 9

79111 Freiburg

Karlsruhe 01.04.2020

Name Cornelia Köster

Durchwahl 0721 926-7530

Aktenzeichen 21-2521/19

(Bitte bei Antwort angeben)



Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Pforzheimer Straße / Schillerstraße" in Ettlingen; Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach §139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen als Siedlungsfläche (überwiegende Wohn- und Mischnutzung), Bestand sowie überwiegend als integrierte Lage (VRG) fest. Dem zukünftigen Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße / Schillerstraße“ stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.

Das Areal liegt außerdem innerhalb eines Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen. Wir bitten dies als Grundsatz der Raumordnung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelia Köster

Scan ✓



terranets** bw**

terrane**ts** bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

terranets** bw GmbH**
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
T +49 711 7812-0
F +49 711 7812-1296
info@terrane**ts**-bw.de
www.terrane**ts**-bw.de

t.burmeister@terrane**ts**-bw.de
T +49 711 7812-1203
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
10.03.2020	1/1	Hu/Mü/Wi	06.03.2020	Dp-Bur Dw 200310_5

Geplante städtebauliche SanierungsmaBnahme im Gebiet "Pforzheimer Straße/Schillerstraße" in Ettlingen
Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets** bw GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Anhörungsverfahren.

Im Geltungsbereich des oben genannten Plangebietes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terrane**ts** bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
terrane**ts** bw GmbH

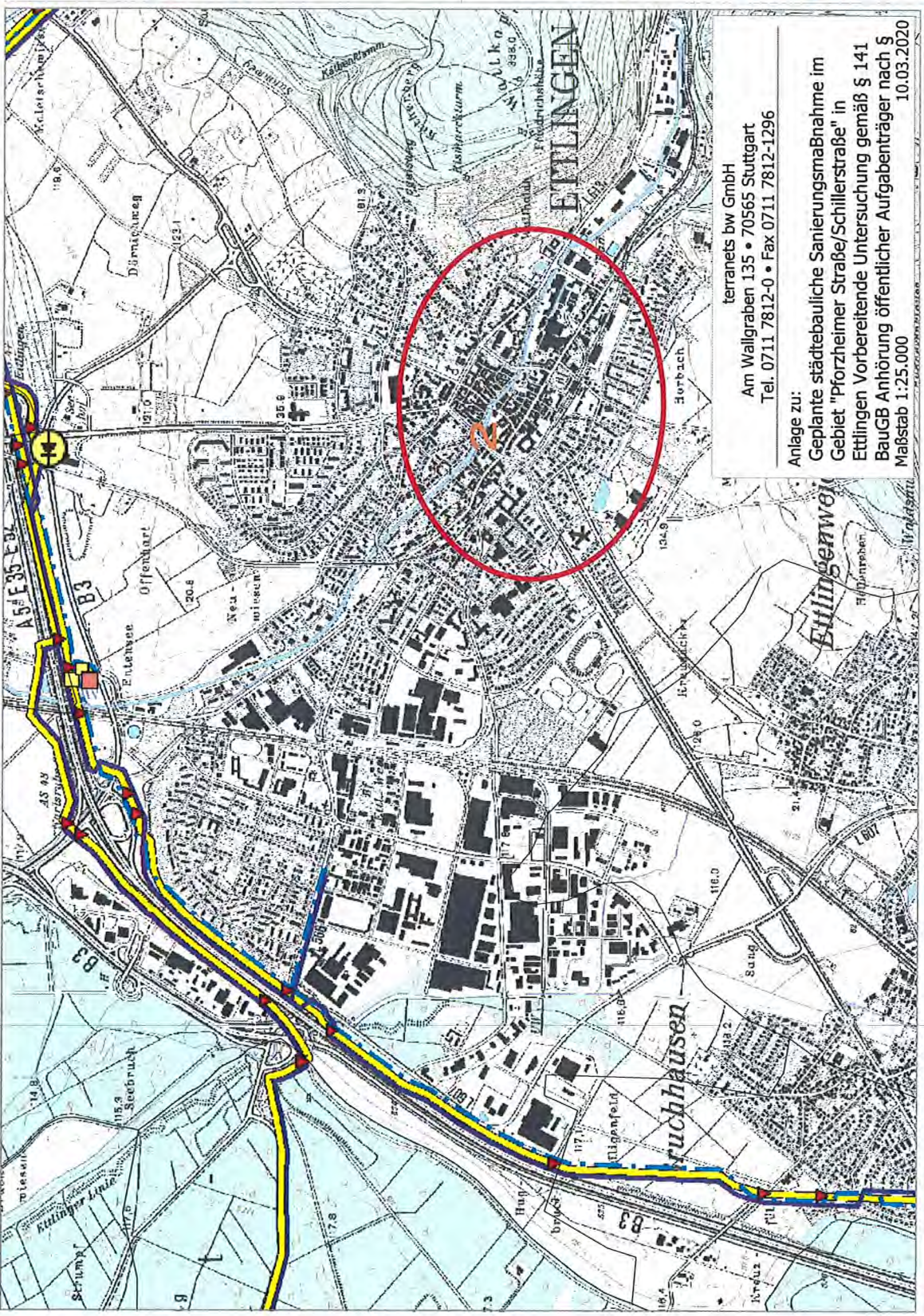
i.V.
Frank Grunenberg
Planung und Bau

i.A.
Thomas Burmeister
Planung und Bau

*Unter [www.terrane**ts**-bw.de](http://www.terranets-bw.de) können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terrane**ts** bw nutzen.*




























Anlagen
Übersichtsplan

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführerin: Katrin Flinspach
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Registergericht: Amtsgericht Stuttgart Registernummer: HRB 2480
DVGW TSM geprüft ISO 50001, ISO 14001 und OHSAS 18001 zertifiziert
USt-IDNr.: DE147813023 Baden-Württembergische Bank IBAN DE70 6005 0101 0002 5665 80 BIC SOLADEST600



terraneTS bw GmbH
 Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart
 Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296

Anlage zu:
 Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im
 Gebiet "Porzheimer Straße/Schillerstraße" in
 Ettlingen Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141
 BauGB Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach §
 10.03.2020

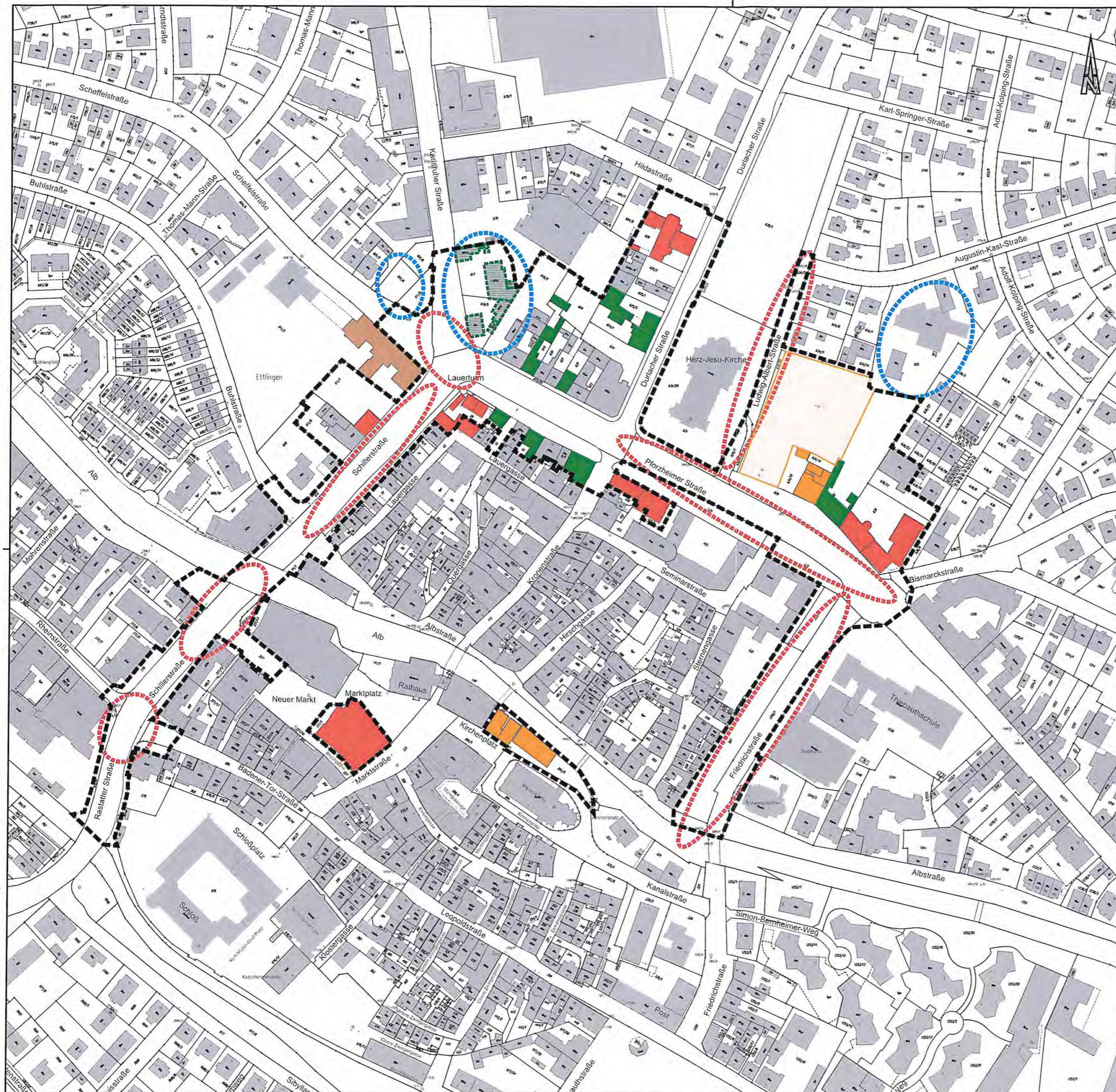
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Leitung mit Ø in mm (DN) |  | LWL-Technik |
|  | Hauptarmatur mit Nr. |  | LWL-Kabel |
|  | Abzweigarmatur |  | Spleiss |
|  | fernbedienbare Armatur |  | Abzweigmuffe |
|  | Meßkontakt mit Nr. |  | Kabelschutzrohr |
|  | Planungsstrasse |  | Systemtechnikstandort
-standort geplant |
|  | gemeinschäftlich genutzte
Leitung |  | Kupfertechnik |
|  | technische Dienstleistung
durch terraneTS bw |  | Kupfer-Kabel |
|  | Betriebsführung u. Wartung
durch Fremdunternehmen |  | Pupinspule mit Nr. |
|  | Korrosionsschutzanlage |  | Repeater (ZWF) |
|  | Bezugstation |  | Muffe |
|  | Verdichteranlage |  | KV-Schrank |
|  | Regelanlage |  | Femmeldekabine |
|  | Übergabestation | | |

STADT ETTLINGEN

Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“

Maßnahmenplan

-  Grenze Sanierungsgebiet
-  Private Modernisierungsmaßnahme
-  Private Abbruchmaßnahme
-  Öffentliche Modernisierungsmaßnahme
-  Modernisierungsmaßnahme Stadtbau Ettlingen
-  Quartiersentwicklung Stadtbau Ettlingen
-  Umgestaltung öffentlicher Raum
-  Potentielle Entwicklung
-  öffentliche Erschließungsmaßnahme



M.Natterer
maßstabslos
Stand: 28.04.2022



KKBW | Kommunal
Konzept BW

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)										
1	2	2a	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr. (lt. Plan)	Zwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	Investitionskosten	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert	noch anfallend in 2021	weiter anfallend im Programmjahr 2022	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend im Programmjahr 2024	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A U S G A B E N (I . - V I I .)										
I. Vorbereitende Untersuchungen										
	Vorbereitende Untersuchungen	22	22			22				22
	Summe I		22	0	0	22	0	0	0	22
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung										
	Bebauungsplan, Verkehrskonzept	40	40				20	20		40
	Summe II		40	0	0	0	20	20	0	40
III. Grunderwerb										
	Ankauf Verwaltungsgebäude Grundstück (100%)	650	650					650		650
	Ankauf Verwaltungsgebäude (30%)	10600	3.180					3.180		3.180
	Summe III		3.830	0	0	0	0	3.830	0	3.830
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen										
	Pforzheimer Straße ca. 3.220m ²	805	805			80	550		175	805
	Ludwig-Albert-Straße ca. 1.315m ²	650	329					50	279	329
	Kreisverkehr	441	441						441	441
	Bereich Parkdeck Musikschule	95	95						95	95
	Parkanlagen Friedrichstraße	300	300						300	300
	Provisorium Sanierung Kiga Durlacher Straße 11	100	100						100	100
	Umzugskosten Rathaus	50	50			50				50
	Abbruch Anbauten Gasthaus Sonne (SBE)	N. N.	N. N.							
	Summe IV		2.120	0	0	130	550	50	1.390	2.120



Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)

1	2	2a	3	4	5	6	7	8	9	10
Ifd. Nr. (lt. Plan)	Zwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	Investitionskosten	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert	noch anfallend in 2021	weiter anfallend im Programmjahr 2022	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend im Programmjahr 2024	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
			T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
V. Baumaßnahmen										
	Musikschule Ettlingen	1.995	1.197						1.197	1.197
	Gaststätte Lauerturmstüble Flst.Nr. 26	520	442					10	452	462
	Lauerturm mit Stadtmauer	325	276						276	276
	VHS-Gebäude	1.200	720						720	720
	Stadtarchiv	750	450						450	450
	Modernisierung Hortgebäude	250	150						150	150
	Kiga Durlacher Straße 11	2.065	1.239						1.239	1.239
	Gasthaus Sonne (SBE)	2.400	840						840	840
	Kirchenplatz 5 - 7 (SBE)	2.000	700			50	325	325		700
	Kirchenplatz 9 (SBE)	2.900	1.450			100	675	675		1.450
	Summe V		7.464	0	0	150	1.000	1.010	5.324	7.484
VI. Sonstige Maßnahmen										
										0
	Summe VI		0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung										
	Sanierungsträger		102			20	20	20	42	102
										0
	Summe VII		102	0	0	20	20	20	42	102
	Summe Ausgaben (I. - VII.)		13.578	0	0	322	1.590	4.930	6.756	13.598
E I N N A H M E N (I. - III.)										
I. Grundstückserlöse										
										0
	Summe I		0	0	0	0	0	0	0	0
II. Darlehensrückflüsse										
										0
	Summe II		0	0	0	0	0	0	0	0
III. Sonstige Einnahmen										
										0
	Summe III		0	0	0	0	0	0	0	0
	Summe Einnahmen (I. - III.)		0	0	0	0	0	0	0	0
	Saldo Ausgaben-Einnahmen		13.578	0	0	322	1.590	4.930	6.756	13.598

bisher festgelegter Förderrahmen (bitte eintragen)		2.167			322		Summe Spalten 4 bis 6 des Saldos (Saldo bis Ende des Antragsjahrs)
--	--	-------	--	--	-----	--	---

Ermittlung des weiteren Finanzhilfebedarfs:										
(Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben.)										
A)	bei einem Fördersatz von (ggf. ändern)									
	60%									
	ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von		8.147	0	0	193	954	2.958	4.054	8.159
B)	bisher bewilligte Finanzhilfen (wird berechnet)		1.300							
C)	weiterer Finanzhilfebedarf bis zum Abschluss der Sanierung		6.847			-1.107	954	2.958	4.054	6.859