

3. Mehrfertigung

Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Westlich der Karlsruher Straße"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung/Bebauungsplanänderung

Für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindlichen städtischen Grundstücke mit den Flurstücksnummern 9124, 9039, 9037, 9041 und 8948 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Westlich der Karlsruher Straße" (gen. vom RP am 15.03.1965) folgende Festlegungen getroffen: "Schule", "Reserve" Fläche, "Kindergarten", "Sondergebiet/Cafe" und nochmals "Kindergarten". Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes (Begründung) werden diese Festlegungen erweitert um die Nutzungsart "Altersheim".

Der Bebauungsplan "Westlich der Karlsruher Straße" setzt für die o. g. Grundstücke zwar die Bebaubarkeit fest, aber die Festlegungen über Art und/oder Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht den heutigen planungsrechtlichen Erfordernissen.

Abgesehen von den planungsrechtlichen Bedenken zur Gültigkeit der o. g. Bebauungsplan-Festlegungen muß heute, nachdem die Bebauung von "Neuwiesenreben" weitgehend abgeschlossen ist, eine völlig andere Bedarfslage berücksichtigt werden. Heute besteht ein starkes öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnungen, Kindergartenplätzen und Altenwohnungen sowie an der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen inmitten des Wohngebietes "Neuwiesenreben".

2. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die im Zentrum des Wohngebietes "Neuwiesenreben" befindlichen öffentlichen genutzten Grünflächen und die unbebauten städtischen Grundstücke zwischen der Karlsruher Straße im Osten und der Adenauerstraße im Westen sowie die angrenzenden öffentlichen Straßenflächen.

Eine bauliche Nutzung entsprechend den unter Punkt 1. genannten alten Bebauungsplanfestlegungen gibt es nicht. Der östliche Planbereich existiert noch in seiner ursprünglichen Art als Streuobstwiese. In der Mitte dieser Wiese befindet sich ein Bolzplatz. Im mittleren Planbereich wurde ein Spielplatz errichtet. Der östliche Planbereich ist als parkartige Grünanlage gestaltet. Entlang der Erschließungsstraßen sowie im mittleren und westlichen Planbereich befindet sich erhaltenswerter Laubbaumbestand.

Das Gelände fällt von der Schumacherstraße in Richtung Westen zur Mitte des Plangebietes leicht ab (ca. 2 m auf 250 m). Der westliche Teil des Plangebietes hat einen Höhenunterschied von ca. 7 m auf 130 m, wovon vor allem der westlich Abschnitt vor der Adenauerstraße stark abfällt.



3. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

An den Planungsbereich grenzt im Norden und Süden eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung an. Die Mitte des Planungsbereiches wird begrenzt durch das neugeschossige Wohn- und Geschäftshaus am Berliner Platz im Südosten und siebengeschossige Wohnblöcke im Westen.

Die Karlsruher Straße tangiert das Planungsgebiet im Osten und gibt durch die Verkehrsbelastung einen gewissen Lärmpegel vor. Ein dicht bepflanzter Grünstreifen trennt die Karlsruher Straße vom Wohngebiet.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind voll erschlossen.

Die Anschlüsse zur Versorgung mit Wasser und Gas und zur Entsorgung des Abwassers können von den umgebenden Straßen aus hergestellt werden.

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist der Bau einer Trafostation vorgesehen.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die in der Kernstadt Ettlingen bzw. im Wohngebiet "Neuwiesenreben" vorhandene Infrastruktur wird von der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung nicht überlastet.

Durch den Bau des geplanten Kindergartens wird erstmals im Wohngebiet eine Einrichtung zur Kinderbetreuung geschaffen, die das Pendeln in andere z. T. weit entfernte Stadtbereiche überflüssig macht und auch dort Entlastung bewirkt.

Durch den Bau von ca. 16 altengerechten Wohnungen wird die Möglichkeit geschaffen, daß alleinstehende ältere Menschen angemessen und altersgerecht wohnen können sowie ihre heutigen z. T. großen Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen können.

6. Planerische Zielsetzung

6.1 Nutzungsarten und Bebauung

Die Änderung des o. g. Teilbereiches des Bebauungsplanes "Westlich der Karlsruher Straße" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Für Teilflächen (ca. 1 ha) der voll erschlossenen, städtischen Grundstücke Lgb. Nr. 9124 und 9093 ist entsprechend dem dringenden Bedarf an Wohnungen, Kindergartenplätzen und altengerechten Wohnungen eine entsprechende bauliche Nutzung vorgesehen. Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 9124 ("Wiese") ist eine ökologisch orientierte Wohngruppe mit ca. 49 Geschosswohnungen (davon 16 Altenwoh-



nungen) und 26 Reihenhäusern geplant. Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 9039 ist ein Kindergarten/Kindertagesstätte geplant mit drei Wohnungen für Personal.

Für alle anderen Flächen (ca. 2 ha) innerhalb des Geltungsbereiches wird die Umwidmung in öffentliche Grünflächen festgelegt. Geplant sind Spielflächen für alle Alterstufen, parkartig gestaltete Grünbereiche und im Zentrum des Wohngebietes eine attraktiv gestaltete Freifläche. Neuwiesenreben hat damit nach dem Endausbau einen sozial gebrauchsfähigen und ökologisch vielfältigen Wohngebietspark.

Die geplante Bebauung ist nach außen zum Straßenbestand orientiert, damit zur Erschließung kein Straßenneubau erforderlich ist. Lediglich der im Norden des Planungsgebietes gelegene Straßenabschnitt zwischen der Böcklerstraße und dem Erzberger Ring soll in eine verkehrsberuhigte Wohnstraße umgebaut werden. Das Straßenraster der südlich und nördlich angrenzenden Wohnbereiche von Neuwiesenreben wird aufgenommen und als Fußwegsystem durch das neue Wohnquartier geführt.

Parallel zur Schumacherstraße ist ein dreigeschossiger Wohnblock geplant. Dieser Baukörper bildet durch seine Stellung und Baumas- se die Basis der Wohngruppe und hat gleichzeitig Abschirmfunktion zur Karlsruhe Straße. Zweigeschossige Reihenhaushausgruppen begrenzen das geplante Wohnquartier nach Norden und Süden. Diese Randbebauung fügt sich durch Ihre Höhenentwicklung und die großen Abstände gut in die überwiegend zweigeschossige Umgebungsbebauung ein. Als gestalterisches Bindeglied zwischen den Reihenhaushauszeilen und dem dreigeschossigen Wohnblock ist jeweils ein zweigeschossiges Stadthaus mit altengerechten Geschoßwohnungen angeordnet. Die Bebauungsplanfestlegungen fordern, daß diese in ihrer Architektur mit dem Wohnblock und den Reihenhäusern korrespondieren.

Der bereits im bestehenden Bebauungsplan festgelegte Standort für den Kindergarten wird beibehalten. Der Standort nordwestlich des Wohngebietszentrums ist sowohl städtebaulich-gestalterisch als auch städtebaulich-funktionell sehr gut geeignet. Der Baukörper bildet den fehlenden räumlichen Abschluß des zentralen Grünbereichs nach Nordwesten und macht gleichzeitig den Richtungswechsel des Grünzeugs ablesbar. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die vorhandene Straße von Norden. So können die Nutzungen zur "grünen Mitte" von Neuwiesenreben orientiert werden.

6.2 Ökologische Festlegungen

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen und Wegflächen ohne Fahrverkehr darf als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung des Bodens und damit als Beitrag zum Hochwasser-, Natur- und Landschaftsschutz nicht in die Kanalisation geleitet werden. Es ist in unterirdische Zisternen bzw. in den zur wechselfeuchten Mulde führenden offenen Graben zu leiten. Durch die Speicherung von Regenwasser in Zisternen, Feuchtbiotopen am Haus oder dem Regenrückhalteteich in der öffentlichen Grünfläche wird die Kanalisation entlastet, das Mikroklima verbessert und Trinkwasser eingespart.



Es ist zulässig, das in der Zisterne gespeicherte Regenwasser der Dachflächen für die Toilettenspülung oder entsprechend gefiltert für das Baden und Duschen zu verwenden. Dadurch soll der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden, denn im Durchschnitt werden in den Haushalten 32 % für Toilettenspülung und 30 % für Baden und Duschen verwendet.

Um dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkung vorzubeugen, wird im Planungsgebiet die Verwendung von festen Brennstoffen und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt. Ettlingen liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe und wurde in das Smoggebiet Karlsruhe aufgenommen. Ettlingen weist der Smog-Verordnung zufolge "aufgrund der Besiedlungs- und Industriedichte ein erhöhtes Emissionspotential auf und trägt damit in austauscharmen Wetterlagen zu starken Schadstoffanreicherungen bei". Die Stadt Ettlingen hat auch bei anderen neuen Baugebieten, bei entsprechenden Randbedingungen, gleiche Festlegungen getroffen, da Erdgas im Vergleich zu allen anderen bedeutenden Energien die niedrigsten Schadstoffbelastungen aufweist. Die beigefügte Tabelle zeigt u. a., daß die Abgase von Erdgasfeuerungen gegenüber anderen Energien nahezu von Schwefeldioxid, Staub und Kohlenwasserstoffen frei sind. Mittlere Emissionsfaktoren für Haushalte und Kleinverbraucher (Werte in kg/TJ lt. Angabe der Stadtwerke):

Energieträger	organ. Verbindungen	Staub	SO ₂	NO _x	CO
Heizöl EL	12	2	130	50	50
Fest-Brennst.	150	350	5	50	7000
Gas	2	0,1	1	45	50

Alle Flachdächer und die nach Norden bzw. Osten mit 22° geneigten Dachflächen sind flächenhaft zu begrünen. Dachbegrünungen dienen zur Verbesserung von Mikroklima, Atemluft und Wohnklima sowie zur Energieeinsparung durch die wärmedämmende Wirkung. Ein Vegetationsdach mit einem dichten Bewuchs aus Wildgräsern und einer ca. 15 cm dicken Substratschicht hat folgende wesentliche Vorteile für das Wohnklima:

- Wärmedämmung durch Luftpolsterbildung sowie durch Reflexion und Absorption der Wärmestrahlung des Gebäudes
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Abhalten des Windes
- Wärmeerzeugung durch Tauwasserbildung (bei der Kondensation von 1 Liter Wasser werden 2,2 MJ an Energie frei)
- Schallschutz für die Dachräume
- Kühlwirkung durch erhöhte Verdunstung bei intensiver Sonneneinstrahlung
- Verringerung der vertikalen Luftbewegung (Thermik) über den Dächern
- Reduzierung der Nebelbildung durch Kondensation am Gras
- Schutz der Dachhaut vor ultravioletter Strahlung und starken Temperaturschwankungen und damit wesentliche Erhöhung der Lebensdauer



Damit das Abfahren des Erdaushubs auf Deponien unterbleibt, ist festgelegt, daß sowohl für die baulichen als auch die landwirtschaftsgärtnerischen Maßnahmen der gesamte Erdaushub auf den Grundstücken bzw. innerhalb des Planungsgebietes wieder eingebaut werden muß. Für die ökologische Wohngruppe ist deshalb zulässig, daß der innere Bereich um 1/2 Geschoß aufgeschüttet wird.

Der Bau von Niedrigenergiehäusern mit einer Heizenergiekennzahl von max. 70 kWh/(m² a) ist festgelegt. Die Reduzierung des Energieverbrauches aus nicht erneuerbaren Energiequellen wirkt sich ressourcenschonend, umwelt- und klimaverbessernd aus. Nach der noch gültigen Wärmeschutzverordnung werden für Neubauten Heizenergiekennzahlen von 120 bis 160 kWh/(m² a) erreicht. Passiv-Niedrigenergiehäuser kommen auf eine Gesamtenergiekennzahl von weniger als 30 kWh/(m² a). Sie bringen jedoch im Vergleich zum "Standardhaus" erhebliche Mehrkosten mit sich, die noch nicht durch geringere Verbrauchskosten aufgefangen werden können. Eine planungsrechtliche Festlegung dieses Haustyps ist deshalb noch nicht möglich. Bei Niedrigenergiehäusern liegt die Heizenergiekennzahl unter 70 kWh/(m² a). Bereits geringe Mehrkosten ermöglichen diese Verbesserung der Energieeffizienz.

Zur Erreichung einer niedrigen Gesamtenergiekennzahl sollten folgende Möglichkeiten genutzt werden:

- Gebäudeorientierung nach Süden (beim Wohnblock nach Westen), kompakte Baukörper, geschlossene Bauweise oder Hausgruppen
- Orientierung der Räume nach wärmeenergetischen Gesichtspunkten, Anbau von Wintergärten
- Transmissionswärmeverluste auf der Nordseite vermeiden durch kompakte Bauform ohne Versätze, nur die notwendigen Fenster, kleine Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung und Wandbegrünung
- Außenwände und Dachflächen, soweit nicht für die Energiegewinnung genutzt, begrünen bzw. mit hoher Wärmedämmung herstellen
- Wärmerückgewinnung aus Abwasser und Raumabluft
- Wärmespeicherung in den Bauteilen (Wasserspeicher) des Gebäudes
- Passive und aktive Sonnenenergienutzung
- Brennwertkessel zur besseren Erdgasausnutzung
- Strahlungsheizung (Fußboden, Wandflächen) anstelle von Konvektionsheizung

Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg:

"Rationelle Energieverwendung und erneuerbare Energiequellen"

Gefördert werden Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung mit einem Zuschuß von bis zu 35 %, Anlagen zur thermischen Solarnutzung mit 20 %, Wärmepumpenanlagen mit 20 %, Brennwertanlagen mit 20 %, Niedrigenergiehäuser mit 5.000 DM pro Haus und 2.000 DM pro Wohnung.



"1000-Dächer-Programm"

Gefördert wird die Errichtung von netzverbundenen Photovoltaik-Solaranlagen von 1 bis 5 kW mit 70 %.

Für diese Förderprogramme ist das Landesgewerbeamt in Stuttgart zuständig.

Förderprogramme der Stadt Ettlingen;

"Richtlinien der Stadtwerke Ettlingen über die Förderung rationaler Energieverwendung und erneuerbarer Energiequellen"

Gas-Brennwertanlagen

Ein- und Zweifamilienhäuser pauschal	1.000 DM
---	----------

Mehrfamilienhäuser von den Investitionskosten	10 %
maximal jedoch	5.000 DM

Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung von den Investitionskosten	20 %
maximal jedoch	10.000 DM

Anlagen zur thermischen Solarnutzung	10 %
maximal jedoch	5.000 DM

Wärmepumpenanlagen von den Investitionskosten	10 %
maximal jedoch	5.000 DM

Niedrigenergiehäuser für Planungsmehrkosten bei Ein- und Zweifamilienhäuser pauschal	2.500 DM
---	----------

pro Wohneinheit im Geschößwohnungsbau pauschal	500 DM
maximal jedoch	10.000 DM

Die Anlagen müssen marktreif sein. Auskünfte über die Zuwendungsvoraussetzungen und das Antragsverfahren erteilen die Stadtwerke Ettlingen.



7. Flächenbilanz

Planungsgebiet		4,11 ha

Bauflächen		1,22 ha
- ökologische Wohngruppe	1,06 ha	
- Kindergarten	0,16 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen		0,85 ha
- Straßen und Gehwege	0,77 ha	
- Stellplätze	0,08 ha	
Öffentliche Grün- und Freiflächen		2,04 ha
- Spielflächen	0,36 ha	
- Zentraler Bereich	0,10 ha	
- Grünanlagen	1,58 ha	

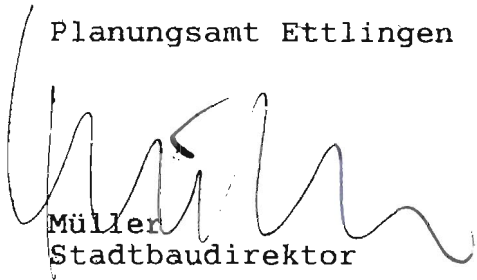
Wohneinheiten		78 WE
- Geschosswohnungen	52 WE	
davon Altenwohnungen	16 WE	
Dienstwohnungen KiGa	3 WE	
Wohnblock	33 WE	
- Reihenhäuser	26 WE	

Einwohner (RH=3, Wo=2,5, AWo=1) gesamt		184 EW
Einwohner der ökologischen Wohngruppe		177 EW
Einwohnerdichte der ökologischen Wohngruppe		167 EW/ha NBL

Ettlingen, 28.01.1993
Bürgermeisteramt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

Planungsamt Ettlingen


Müller
Stadtbaudirektor

