

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den nördlichen Ortsrand von Bruchhausen ergibt sich die Notwendigkeit der Überplanung, da einerseits die Schaffung einer die Ortsmitte entlastenden Straßenverbindung zum Gewerbegebiet "Im Katzentach" erforderlich wird und andererseits durch die Verlagerung eines Sportvereins (TV 05) die bisher durch den Verein genutzten Flächen einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Der gesamte nord-östliche Ortsrand ist gestalterisch und funktional ungeordnet und muß insofern überplant werden.

2. Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Stand 4. Änderung) als Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet und Grünfläche (Sportanlage) ausgewiesen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Gewerbegebiet und Grünfläche in WA).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an den Bebauungsplan "Bahnhof Bruchhausen".

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Mörscher Wald" Zone III 8.

Im Planungsgebiet befindet sich das Naturdenkmal 28/19 (2 Roßkastanien bei Bildstock).

Der Uferbereich des Malscher Landgrabens ist ein Biotop gem. § 24 a NatSchG.

4. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Das Gelände des Planungsbereiches liegt bei 114,50 bis 115,50 m ü.N.N. Es ist davon auszugehen, daß der Boden bis zu einer Tiefe von ca. 2,5 m aus Schluff u.dgl. besteht.

85 % der Grundstücksflächen sind im Eigentum der Stadt, die restlichen 15 % befinden sich in Privateigentum.

Der Malscher Landgraben führt durch das Gebiet.

5. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an Landwirtschaftliche Flächen. Im übrigen wird es von Siedlungsflächen eingeschlossen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Verbindungsstraße zwischen dem geplanten "Kreisel" Amalienstraße/Landstraße und der Straße "Im Katzentach". Von hier aus erschließt eine Wohnsammelstraße das Wohngebiet. Die "Neue Bruchstraße" wird angebunden.

Planerische Zielsetzung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebauliche Entwicklung nach der Umsiedlung des TV 05 und die Einfügung der neuen Bebauung in die Landschaft zu sichern.

Bebauung und Gestaltung

Die Neuordnung im Planungsgebiet wird den endgültigen nördlichen Ortsrand von Bruchhausen zwischen Landstraße und DB-Trasse ausbilden. Aus diesem Grund legt der Plan besonderes Gewicht auf die Eingrünung zur freien Landschaft hin.

Weiterhin umfaßt der Geltungsbereich einen Teilbereich der "Nördlichen Alb-Pfinz-Saalbach-Niederung" (Kinzig-Murg-Rinne). Er wird vom "Malscher Landgraben" nahezu gradlinig und mittig durchflossen. Der "Malscher Landgraben" ist Biotop gemäß § 24 a NatSchG und wird durch die Planfestsetzungen in seinem Bestand nachrichtlich übernommen.

Der dem Bebauungsplan beigelegte Grünordnungsplan bewertet den Zustand von Natur und Landschaft und die durch den Plan zu erwartenden Eingriffe. Die "grünordnerischen Festsetzungen" des Grünordnungsplans wurden in den Plan und in die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und sind somit rechtlich bindend.

Der renaturierte Lauf des Malscher Landgrabens wird unter Erhaltung der Hochwasser-Funktion als öffentliche Grünachse ausgebildet, die gleichzeitig das neue Wohngebiet gegenüber dem Gewerbegebiet östlich des Grabens abschirmt. Dieser Grünzug soll den Bewohnern des Gebiets zur Verfügung stehen und vor allem auch den Kindern im Sinne eines Spielbereichs Erlebnisraum sein.

Der vom gesamten Planungsgebiet mögliche Zugang zum Gewässer trägt dem Grundbedürfnis des Menschen nach dem Erlebniselement Wasser Rechnung. Zum Grünzug entlang des "Malscher Landgrabens" sind "Wohnhöfe" orientiert: Die Anordnung von Reihen- und Doppelhäusern bildet einen umschlossenen halböffentlichen/halbprivaten Raum ist familienfreundlich und ermöglicht eine ausgeprägte Nachbarschaft. Dies trägt dem menschlichen Grundbedürfnis nach Identifikation, Orientierung und Kommunikation Rechnung.

Nach Westen schließen sich Geschößwohnungsbauten mit ca. 70 Wohneinheiten an. Dort werden altengerechte Wohnungen integriert.

Im Norden des Wohngebiets, zur Landstraße orientiert, ist ein Gebäude mit Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoß vorgesehen.

Entlang der Verbindungsstraße sind im Anschluß an das vorhandene GE/Mi-Gebiet Mischgebietsgrundstücke ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, da in diesen Bereichen nur so der oben beschriebene gewünschte Charakter des Wohngebiets zu erzielen ist. Eine Überschreitung der Wohnungshöchstzahl bei einzelnen Gebäuden würde eine größere städtebauliche "Unruhe" bringen, die die städtebauliche Situation zu Lasten der Familienfreundlichkeit und Wohnqualität verändern würde.

Umweltschutz

Die Reduzierung des Energieverbrauches aus nicht erneuerbaren Energiequellen wirkt sich ressourcenschonend, umwelt- und klimaverbessernd aus. Deswegen ist der Bau von Niedrigenergiehäusern mit einer Heizenergiekennzahl von 65 kWh/a und qm bzw. 75 kWh/a und qm je nach Haustyp festgelegt.

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".

Um dem Entstehen dieser schädlichen Umwelteinwirkung vorzubeugen, wird im Planungsgebiet die Verwendung von festen Brennstoffen und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt.

Der durch die Bebauung und verkehrliche Erschließung bewirkte erhöhte Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser soll aus ökologischen Gründen nicht vollständig über das Kanalnetz abgeführt werden. Das von den Dachflächen der Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen abfließende Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Östlich des Grünzugs am Malscher Landgraben grenzt ein Gewerbegebiet/Mischgebiet an. An den Malscher Landgraben grenzen zwei Gewerbegebietsgrundstücke an.

Wegen möglicher Immissionen aus diesen beiden Gewerbegrundstücken wird für die jenseits des Grünzugs am Malscher Landgraben liegenden Baugrundstücke Mischgebiet festgesetzt und zusätzlich Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen getroffen: Eine dichte Immissionsschutzpflanzung in der Grünfläche und Maßnahmen des passiven Schallschutzes.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch das am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurden die Regelungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) und die der Bauleitplanung miteinander verknüpft. Die Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nun auf der Ebene der Bauleitplanung. Obwohl der Bebauungsplan selbst noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sondern solche Eingriffe nur vorbereitet, sollen die Grundsätze der Eingriffsregelung - Vermeidung, Ausgleich und Ersatz - im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden. Dies bedeutet, daß sich die Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit der Frage auseinandersetzen muß, inwieweit Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren sind und dies im Rahmen der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen hat.

Um ausreichendes Abwägungsmaterial zur Verfügung zu haben, wurde ein qualifizierter Landschafts- und Grünordnungsplan erstellt und dem Rechtsplan beigelegt. Er enthält die Bewertung des Planungsgebiets vor und nach der Bebauung.

Durch die in den Plan und die Textfestsetzungen des Bebauungsplans eingearbeiteten "grünordnerischen Festsetzungen" wird sichergestellt, daß innerhalb des Baugebiets ca. 70 % des Eingriffs in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Dieser weit überdurchschnittliche Kompensationsgrad ist in der besonderen Situation des Bebauungsplans "Am Sang" mit dem den "Malscher Landgraben" begleitenden Grünzug und der intensiven Randeingrünung nach Norden begründet.

Trotz des nicht 100 %igen Ausgleichs des Eingriffs kommt die Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, daß

- die Schaffung von Wohnbau land
- die Bereitstellung von Mischgebietsflächen
- die Strukturierung der Grünflächen und Grünzüge

und somit die Schaffung einer neuen besseren städtebaulichen Ordnung das Ausgleichsdefizit rechtfertigen.

9. Planungsstatistik


| | | |
|---|---------|--------------------------|
| Geltungsbereich | 5,53 ha | 100 % |
| davon | | |
| - Allgemeines Wohngebiet | 1,77 ha | 32 % |
| - Mischgebiet | 1,43 ha | 26 % |
| - Straßen und Wege | 1,05 ha | 19 % |
| - Öffentliches Grün | 1,04 ha | 19 % |
| - Malscher Landgraben, Naturdenkmal | 0,24 ha | 4 % |
| - Mischgebiet + allgemeines Wohngebiet | ca. 45 | Baugrundstücke |
| Wohneinheiten (WE) (westlich des Malscher Landgrabens) | ca. 110 | 44 WE/ha Bruttobau land |
| Einwohner | ca. 300 | 120 EW/ha Bruttobau land |

10. Kosten

| | |
|-----------------------|------------------|
| Straßenbau, Begrünung | 4 900 000, -- DM |
| Brückenbau | 500 000, -- DM |
| Kreisverkehrsanlage | 400 000, -- DM |
| Kanal | 2 000 000, -- DM |
| Straßenbeleuchtung | 120 000, -- DM |
| Gas, Wasser | 350 000, -- DM |

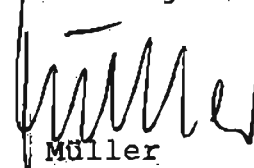
Ettlingen, 12.08.1994

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister



Planungsamt Ettlingen


Müller