

2. FERTIGUNG

Bebauungsplan "Schleuse" in der Ettlinger Altstadt

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die "Schleuse" ist fast 30 Jahre nach Beginn der Stadtsanierung eines der wichtigsten Bauvorhaben mit prägender Bedeutung: Wegen der exponierten Lage an einem Eingang zur Altstadt - historisch war in diesem Bereich das "Rüppurrer Tor" - sind höchste städtebauliche und architektonische Anforderungen zu stellen.

Die Gestaltungssatzung dort formuliert zwar den Grundsatz "In besonders empfindlichen Bereichen, insbesondere in der direkten Nachbarschaft zu historisch wertvollen Gebäuden, ist ein Wiederaufbau nach notwendigem Abbruch in starker Anlehnung an den alten Bestand zu errichten". Zur Sicherung der Sanierungsziele und der städtebaulichen Ordnung ist es jedoch erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, da § 34 BauGB in Verbindung mit der Gestaltungssatzung nicht ausreichen.

2. FNP

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt-Nord" und im Geltungsbereich der „Satzung über die Gestaltung der historischen Altstadt“.

Es liegt in der Schutzzone 3 B des Wasserschutzgebiets "Mörscher Wald".

Südlich der Alb grenzt der Bebauungsplan "Altstadt I 1" von 1984 an.

4. Bestand innerhalb des Plangebiets

Auf dem Areal befinden sich seit vielen Jahren leerstehende Gebäude. Die letzte Nutzung war Gastronomie. Davor befand sich dort auch eine Tankstelle und eine Autowerkstatt.

Die Gebäude stehen auf der Südseite direkt an bzw. auf der Albmauer, auf der West- und Nordseite auf den jeweiligen Grenzen. Auf der Ostseite befindet sich eine Freifläche, die gleichzeitig als Zugang zum alten Albwehr dient.

Die ehemalige Stadtmauer tangierte das Anwesen an der Westseite. Sie wurde ca. 1948 abgetragen.

5. Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Insel-Situation zwischen Schillerstraße, Albstraße und Alb. Es ist auf allen Seiten von öffentlichen Flächen umgeben.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Albstraße wie von der Schillerstraße, Andienung kann nur von der Albstraße her erfolgen.

Die Schillerstraße ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße auf deren Ostseite zukünftig die Trasse der "Nordbahn" entlang führen wird. Die Albstraße ist ein verkehrsberuhigter Bereich.

7. Planerische Zielsetzung

Ziel des Plans ist die Sicherung und Entwicklung der Ziele der Stadtsanierung. Die Festlegungen dienen der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung in Anlehnung an die maßstabsprägende Struktur nördlich der Albstraße und der Belebung dieses Bereichs der Innenstadt.

Die heutige Zweigeschossigkeit bleibt beibehalten, wobei allerdings das 1. Dachgeschoss rechnerisch zum Vollgeschoss werden kann.

Gegenüber dem Gebäudebestand lässt der Entwurf etwas mehr Höhenentwicklung zu: je nach Bereich zwischen 0,6 und 1,0 m.



Entlang der Schillerstraße wird die historische Flucht der Stadtmauer wieder hergestellt und durch eine Baulinie gesichert. Die Gebäudeflucht des nachträglich eingeschossig überbauten Hofes an der Albstraße wird zurückgenommen.

Um in dieser exponierten Lage die Erhaltung der gewachsenen Mischstruktur zu sichern und eine Belebung gegenüber dem heutigen Zustand zu erreichen, werden gemäß § 9 (3) BauGB und § 1 (7) BauNVO spezielle Nutzungsregelungen für das Erdgeschoss getroffen: Einzelhandelsbetriebe oder gastronomische Nutzungen. Nur so ist die städtebaulich gebotene Belebung an diesem attraktiven Ort zu sichern. Andere gewerbliche Nutzungen oder gar Wohnungen oder Nebenräume könnten dies nicht sichern.

Da in diesem Bereich der nördlichen Altstadt die Wohnnutzung vorherrscht, werden Vergnügungsstätten wegen ihres Störungsgrades nicht zugelassen.

Da das Planungsgebiet in einem verkehrsberuhigten Zugangsbereich zur historischen Altstadt liegt, werden zur Vermeidung von Verkehrsstörungen keine Stellplätze zugelassen. Dies ist vertretbar, da sich in der Nähe eine Stadtbahnhaltestelle befindet. Darüber hinaus sieht der FNP 2010 eine Stadtbahntrasse auf der Ostseite in der Schillerstraße vor.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs besteht eine öffentliche Tiefgarage in unmittelbarer Nähe, eine weitere in ca. 400 m Entfernung. Ein weiterer Aspekt gegen Stellplätze im Plangebiet ist der Verlust – an wichtiger frequenzintensiver Nutzung im Erdgeschoss – durch Zufahrt bzw. Aufzug.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 überschreitet die Obergrenzen der BauNVO. Dies ist wegen der städtebaulichen Struktur der Altstadt zwingend erforderlich.

8. Planungsstatistik

Geltungsbereich	578 m ²
davon	
Mischgebiet	549 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	29 m ²

Ettlingen, den 07.03.2002


Offele
Oberbürgermeister

