

## BEBAUUNGSPLAN "ALBGRÜN/BUHLSTRAßE"

### BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich Buhlstraße, Schillerstraße, Mühlenstraße befindet sich in zentraler Lage am Rande der Ettlinger Altstadt ein ungeordnetes bislang gewerblich genutztes Gebiet. Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen Buhl'schen Papierfabrik und das ehemalige Schlachtnofgelände.

Das Gebiet erstreckt sich über eine Länge von ca. 350 m entlang der Alb und umfaßt eine Fläche von ca. 4,15 ha.

Unter der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung "Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" wurde im Jahr 1981 ein städtebauliches Gutachten zur Umnutzung des Geländes erstellt, in welchem alternative Bebauungsvorschläge untersucht wurden. Vorgeschlagen wurde im wesentlichen eine Wohnbebauung mit einer der Standortgunst entsprechenden Ausnutzung. Zum anderen fördert die sehr exponierte Lage eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

Mit der Ausweisung eines innerstädtischen Wohngebietes kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs und zur Stärkung und Belebung der Altstadt geleistet werden.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen hat der Gemeinderat am 06.02.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes "ALBGRÜN/BUHLSTRAßE" beschlossen.

#### 2. Flächennutzungsplan

Die Planung steht in Übereinstimmung mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, Teilplan Ettlingen. Der Flächennutzungsplan sieht für den überwiegenden Teil des Geländes ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Im Nahbereich zur Schillerstraße ist ein Kerngebiet (MK) geplant.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Die Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (LEG), Bauträger für den größten Teil des Gebietes, hat ein Konzept "Kosten- und flächensparendes Bauen" entwickelt. In Zusammenarbeit mit der Stadt Ettlingen wurden folgende Rahmenbedingungen für den Bereich des Wohngebietes festgelegt:

- Preiswerter Wohnungsbau durch wirtschaftliche Bauformen sowie einfache Konstruktions- und Ausbausysteme (Reihennhaus als Grundtyp, flexibel angeordnet und sowohl horizontal als auch vertikal in Eigentumswohnungen teilbar bei ähnlichem Erscheinungsbild)
- Reduzierte Grundstücksgrößen
- Relativ hohe Wohndichte (im Durchschnitt ca. 0,9 GFZ - Geschößflächenzahl)
- Reduzierter Erschließungsaufwand (öffentliche Flächen ca. 18 %)
- Verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit geringen, noch verantwortlichen Abmessungen (ca. 5,5 m; bzw. 4,5 m Zusammenlegung von Fußgänger und Fahrverkehr)
- Wirtschaftliche Parkierung (mind. 1,7 private Stellplätze pro Wohneinheit; mind. 0,25 öffentliche Stellplätze pro Wohneinheit)
- Verbindung von öffentlichem und privatem Grün im Straßen- und Vorgartenbereich
- Durchgängiger Altwanderweg entlang des Albufers mit aufgelockelter Gestaltung.

Das Eckgrundstück an der Schillerstraße ist als städtebaulicher Akzent auszubilden. Aufzunehmen ist hier die Bauflucht des Hauses Luck, Schillerstraße 3. Die Höhenentwicklung ist an das Kaufhaus Schneider anzupassen (Trauf- und Firsthöhe als Obergrenzen).

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1. Nutzung

Abgestimmt auf die städtebauliche Situation wird ein differenziertes "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend der Baunutzungsverordnung mit maßstäblicher Höhenentwicklung (zwei bis drei Geschosse) und gemäß dem Stadtbild und der Struktur der umgebenden Bebauung entwickelt.

Das Eckgrundstück an der Schillerstraße wird als eingeschränktes "Kerngebiet" festgesetzt. Vorgesehen sind Geschäfts- und Ladennutzungen, die eine Ergänzung zu den Nutzungen in der Altstadt darstellen (z. B. Möbelladen).

Im Kerngebiet (MK) wird festgelegt, daß die zulässige Geschosßfläche (§ 20 BauNVO) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann (vgl. § 21 a Abs. 5 BauNVO). Dadurch wird die Errichtung einer ausreichend großen Tiefgarage gefördert. Eine Tiefgarage ist aufgrund der steigenden Stellplatznachfrage am Rande der Altstadt unbedingt erforderlich.

### 4.2. Bebauung

Die geschwundene Form der Buhstraße und die lineare Uferzone der Alb sowie die in der Symmetrieachse verlaufende Fußwegverbindung zwischen Thomas-Mann-Straße und Elisabethstraße über die Alb ergeben eine charakteristische städtebauliche Konzeption mit zentraler Platzbildung.

Durch weitgehende Aufgliederung in Einzelbaukörper, die in Längen- und Höhenentwicklung sowie den Dachformen der Umgebung angepaßt sind, ergibt sich eine natürliche Einbindung in die Umgebungsbebauung.

Vorgesehen sind Reihenhäuser, Doppelhäuser und Geschosßbauten. Die Reihenhäuser sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß, ca. 105 - 120 qm Wohnfläche. Die Doppelhäuser mit höherem Wohnanspruch verfügen über ca. 128 qm Wohnfläche. Die Drei- bis Vierfamilienhäuser haben Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 36 und 106 qm. Sie sollen als Mehrgenerationenhäuser mit verschiedenen Wohnungstypen ausgebildet werden. Die Parkierung von zwei Hauseinheiten soll im Untergeschoß zusammengefaßt werden.

Im Bereich der Schillerstraße ist aufgrund der zentralen Lage eine intensivere Bebauung als städtebaulicher Akzent vorgesehen. Die Frage der Ausführungsqualität (Architektur) kann im Bebauungsplan nur in begrenzter Weise beeinflußt werden. Hierauf muß im Baugenehmigungsverfahren wegen der wichtigen städtebaulichen Lage ein besonderer Wert gelegt werden.

Die bestehenden Fabrikgebäude werden aufgrund ihrer Nutzungsstruktur und der teilweise schlechten Substanz abgerissen. Erhalten bleiben die Gebäude Buhlstraße 3 a und 15. Als Kulturdenkmal eingestuft und zu erhalten sind die überdachte Wehranlage in der Alb und die Umfassungsmauern der ehemaligen Jesuitengärten.

#### 4.3. Erschließung

Im Interesse der notwendigen Kosten- und Flächeneinsparungen und zur Schaffung eines erlebbaren, humanen Wohnumfeldes wurden die Straßen- und Verkehrsräume auf ein notwendiges und vertretbares Maß reduziert.

Die gesamte Erschließung einschließlich Buhlstraße erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit 5,5 m bzw. 4,5 m Breite.

Die Anbindung an die Buhlstraße erfolgt in der Mitte in Verlängerung der Thomas-Mann-Straße sowie jeweils im südöstlichen und im nordwestlichen Bereich, durch interne Verbindung sind keine Wendeplatten erforderlich.

Die Gebäude sind an diese Erschließung direkt angeschlossen, durch weitgehende Absenkung der Erschließungsebene um ca. 60 cm unter Gelände sowie Anhebung der EFH auf ca. 1,50 m über Gelände können die Untergeschosse über kurze Rampen zu Parkierzwecken angefahren werden (Erdmassenausgleich durch Anschüttung des Geländes auf der Wonnseite).

Der Altwanderweg dient gleichzeitig der fußläufigen Anbindung des Gebietes an die Altstadt. Das Teilstück zwischen Wehranlage und Schillerstraße soll als attraktiv gestaltete Zone entlang der vorhandenen Ufermauer mit Lampen und Geländer geführt werden. Der Weg wird mittels einer Arkadenlösung an die Schillerstraße angebunden. Hierzu ist die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Die überdachte alte Wehranlage soll nach erfolgter Sanierung für den Fußgängerverkehr freigegeben werden.

Die reduzierten Stellplatzzahlen (mind. 1,7 Stellplätze pro Wohneinheit; mind. 0,25 öffentliche Stellplätze pro Wohneinheit) werden aufgrund der guten fußläufigen Integration in das Stadtgebiet und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für ausreichend angesehen. Sie sind weiter Teil des Konzepts zur Kosteneinsparung. Diese städtebaulichen Orientierungswerte gelten nicht für das Kerngebiet.

Die Stadt wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit der Landesentwicklungsgesellschaft einen Erschließungsvertrag abschließen, nach dem die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vom Bauträger herzustellen und der Stadt zu übertragen sind.

#### 4.4. Grün- und Freiflächen

Das vorliegende Planungskonzept beinhaltet als wichtigsten Grünbereich die Alb mit dem Albvorland, den oberhalb der Böschung führenden Albwanderweg in Verbindung mit den zur Albseite hin orientierten Hausgärten der dort angeordneten Reihenhäusergrundstücke. Im Interesse einer etwas stärkeren Ausnutzung des Gebietes wird darauf verzichtet, dem Albvorland jenseits des Albwanderweges noch größere zusätzliche öffentliche Flächen zuzuordnen. Hier muß - und dies wird in den Bebauungsvorschriften entsprechend formuliert - der private Garten, das öffentliche Grün sinnvoll ergänzen.

Innerhalb des Gebietes ist eine weitgehende Erhaltung des Baumbestandes möglich, insbesondere durch die Bildung von zwei ruhigen Wohnhöfen. Entlang der Wohnstraßen erfolgt eine lineare Begrünung durch kleinkronige Bäume im Bereich der privaten Vorgartenzone (Kugelanorn oder ähnliches).

Spielmöglichkeiten für Kinder werden am nordwestlichen Ende des Baugebietes angebracht. Weitere Kinderspielplätze sind nicht notwendig, da 50 m in nordwestlicher Richtung ein Kinderspielplatz vorhanden ist und nur zu erneuert werden braucht. Der Kinderspielplatzbereich soll als Endpunkt der Parkverbindung zwischen Wäsen und dem Neubaugebiet gestaltet werden.

#### 4.5. Stadtgestaltung

Da das Kerngebiet (MK) an der Schillerstraße in direkter Beziehung zur Altstadt steht, werden wesentliche Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aus der Altstadtsatzung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Kerngebiet übernommen. Damit soll gewährleistet werden, daß dieser städtebaulich wichtige Bereich an die hohe Gestaltqualität der Altstadt angepaßt wird.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Wegen der Nähe des Vorfluters kann Regenwasser durch geeignete Leitungsführung direkt in die Alb entlastet werden. Die Schmutzwässer werden dem leistungsfähigen Hauptsammler in der Buhlstraße zugeleitet.

Da mit Gas und Strom saubere Energieträger angeboten werden, wird aus Umweltschutzgründen die Verwendung von Kohleprodukten, Holz und Mineralöl zur Erzeugung von Wärme ausgeschlossen.

## 6. Klima

Besonders entlang der Alb berücksichtigt die geplante Bebauung auch die klimatischen Notwendigkeiten. So soll die parallel zur Alb orientierte Bebauung sowie der dazugehörige Erschließungsweg insbesondere den Nachtwinden den freien Abfluß nicht verwehren. Die Öffnung zu den Innenbereichen der Bebauung hin, aber auch die Stichstraßen bis hin zur Buhlstraße werden eine fächerförmige Ausbreitung der klimatisch so wichtigen kühlen Luft ermöglichen (Albtäler).

## 7. Planungsdaten

Bruttobauland	41.500 qm
Alb + Uferzone	7.010 qm
Albwanderweg	1.245 qm
Buhlstraße und Anteil der Schillerstraße	3.785 qm
Innere Erschließung	2.970 qm
Zentraler Platz (KiSpi)	<u>220 qm</u>
	8.220 qm = 19,8 %

Nettobauland	26.180 qm
Wohneinheiten LEG	125 WE
Wohneinheiten Baugemeinschaften	<u>61 WE</u>
	186 WE

Nutzfläche Günther	ca. 4 000 qm
Geschoßfläche LEG	14 350 qm
Geschoßfläche Baugemeinschaften (incl. 500 Best.)	7 900 qm
Geschoßfläche Günther	ca. 4 500 qm
Überbaute Fläche LEG	4 900 qm
Überbaute Fläche Baugemeinschaften (incl. 400 Best.)	3 200 qm
Überbaute Fläche Günther	ca. 1 050 qm
Einwohner (2,5 je WE)	465 EW
Einwohner je ha NBL	172 EW/ha NBL
Einwohner je ha BRBL	112 EW/ha BRBL
Wohnungen je ha NBL	71 WE/ha NBL

### Stellplatznachweis für 186 WE

Private Stellplätze:	209 St (notw. 223)
davon als Einzelgarage im Haus	72 GA
davon als Tiefgarage im Geschoßbau	96 TGa
davon als oberirdische Stellplätze (+ Reserve 72 ST vor Garage)	41 ST
Öffentliche Stellplätze (0,25 je WE)	48 ST (notw. 47)
Gesamt Stellplätze	257 ST (notw. 252)
zusätzliche Stellplätze vor Einzelgaragen	72 ST
Gesamt Stellplätze	329 ST (= 1,77 ST/WE)

8. Kosten

1. Kanalbauarbeiten	560.000,-- DM
2. Wasserversorgungsarbeiten	335.000,-- DM
3. Gasversorgung	335.000,-- DM
4. Straßenbauarbeiten	1.400.000,-- DM
5. Straßenbeleuchtung	120.000,-- DM
6. Begrünung (öffentlich)	155.000,-- DM
7. Abwanderweg	125.000,-- DM
	<hr/>
Summe, netto	3.030.000,-- DM
- 14 % MwSt	420.000,-- DM
	<hr/>
Summe, brutto	3.450.000,-- DM =====