

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet soll zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs und zur Unterbringung ortsansässiger Handwerksbetriebe dienen.

2. Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet ausgewiesen.

3. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Südwest-Nordost streichende Mulde, über die die nach Süden einfallenden Fluren der Gemarkung Schöllbronn sowie große Teile des Gemeindewaldes zum Vorfluter des Moosalbtales hin entwässert werden. Im unteren Bereich der Mulde, besonders an ihrer Nordwestflanke, kommt es zu lokalen Grund- oder Hangzugwasseraustritten, die eine fast dauernde Vernässung des tiefsten Muldenbereichs bedingen. Die landwirtschaftliche Nutzung sind infolgedessen extensiv genutzte Wiesen, Weiden und Streuobstanbau. Nur in der Ortsrandlage sind in geringfügigem Maße Hausgärten vorhanden.

4. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsteils Schöllbronn zwischen dem bebauten Ortsrand und dem Retzberg im Süden. Es wird nach Südosten, Süden und Südwesten durch die Südost-Flanke der Mulde und den Waldrand, nach Nordwesten und Norden durch den Ortsrand und nach Osten durch die K 3553 begrenzt, die auf einen bis zu ca. 8 m hohen Damm geführt wird.

Der höchste Punkt des Gebiets wird bei 333,3 m N. N. im Süden am Waldrand, der tiefste in 296 m N. N. am Fuß des Straßendamms erreicht.

5. Erschließung

Das Planungsgebiet wird an zwei Stellen an die Moosbronner Straße angeschlossen: im Bereich der Einmündung der Mittelbergstraße und zwischen Stefaniestraße und Burbacher Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße, deren maßgebende Funktion die Aufenthaltsfunktion ist.

Von dieser Anliegerstraße gehen vier Wohnwege ab, die als Sackgassen Hausgruppen mit bis zu sieben Wohnhäusern erschließen. Über mehrere Fußwege ist das Planungsgebiet mit dem Ortskern und der freien Landschaft verbunden.

Durch das Planungsgebiet führen heute bereits mehrere Abwasserleitungen, die einerseits höher gelegene Ortsteile, andererseits die vorhandene Ortsrandbebauung entsorgen. Da diese Kanäle nicht der Bebauungsstruktur entsprechen, müssen sie teilweise verlegt werden.

Das Planungsgebiet wird mit Gas versorgt werden.



6. Planerische Zielsetzung

Der Bebauungsplan soll bei der Schaffung eines neuen Ortsrandes die gestalterische Integration der entstehenden Neubauten in die umgebende Landschaft und gleichzeitig die weitestgehende Erhaltung der ökologischen Funktion und die Vermeidung bioklimatischer Nachteile bei der Bebauung der Mulde sichern.

- Klima

Im Zusammenhang mit der klimatologischen Untersuchung von Dr. J. Vogt aus dem Jahr 1988 wurde das Planungsgebiet detailliert klima-ökologisch bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchung haben gezeigt, "...daß es sich hier um eine jener Mulden und Täler handelt, in denen sich bei autochthonen (am Ort selbst entstandenen) Wetterlagen die von der Bestandesoberfläche der Wälder und den landwirtschaftlichen Nutzflächen abfließende Kaltluft sammelt und staut, so daß es zur starken abendlichen Abkühlung und zum häufigen Unterschreiten des Taupunktes mit entsprechenden Nebelbildungen kommt, die sich in den Frühlings- und Sommermonaten am Vormittag wieder auflösen, in den Herbst- oder Wintermonaten jedoch häufig so stark sind, daß sie ganztätig bestehen bleiben. Das feuchtkalte Klima mit verminderter Einstrahlung macht diese Lagen zu ausgeprägten Ungunsträumen für eine Besiedlung." (Vogt)

Zwischen dem bebauten Ortsrand und dem tiefsten Punkt der Senke besteht u. U. eine Temperaturdifferenz von bis zu 6° C.

Deswegen wurde die Bebauung in Abstimmung mit dem Landschaftsplaner Prof. Dr. Miess auf die überwiegend südlich exponierten Hangbereiche etwa oberhalb der 307,5 bis 310 m Höhenlinie begrenzt.

- Bebauung

Die gestalterische Integration der Bebauung wird durch Festlegungen über Baukörperform und Dachgestaltung gesichert. Die Gebäude sollen die Charakteristika der historischen dörflichen Architektur erfassen. Maßgeblich sind hier die Proportion des Baukörpers, die Dachgestaltung und die Materialien.

Das planerische Ziel, hier eine harmonische, in ihren Gestaltungsmerkmalen ortstypische Erweiterung des Dorfes zu schaffen, rechtfertigt dieses "Mehr" an Festsetzungen.

Die durch die klima-ökologische Untersuchung erfolgte Konzentration der Bebauung auf die südlich exponierten Hangbereiche verdrängt einen erheblichen Teil der vorhandenen Obstbäume.

Eine wichtige Ausgleichsfunktion für den durch die Bebauung notwendigen Eingriff hat deshalb die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den öffentlichen und privaten Grundstücken, wobei neben Obsthochstämmen vor allem standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten bevorzugt werden sollen.

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 abfließende Niederschlagswasser soll weitgehend in offenen Gräben einem Wechselstau am Muldengrund zugeführt werden.



Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat beschlossen, bezüglich des Erd-aushubs allgemein auf einer Verwendung innerhalb des Planungsgebiets abzielen. Bei den relativ kleinen Baugrundstücken und dem geneigten Gelände des Aug-Retzwasen wird deshalb zu einer Teilunterkellerung der Gebäude geraten, da sonst trotz der möglichen hohen Gebäudesockel dieses Ziel nicht erreicht werden kann. Auf das "Merkblatt Bodenschutz" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Karlsruhe wird hingewiesen.

Die Anliegerstraßen werden zur Geschwindigkeitsdämpfung als Mischflächen mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m bzw. 4,75 m gebaut. Öffentliche Stellplätze sind deswegen nur auf den 26 ausgewiesenen Stellen möglich. Aus diesem Grund ist es erforderlich, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

7. Planungsstatistik

Bauflächen insgesamt	4,6 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	2,4 ha	52 %
Mischgebiet	0,3 ha	7 %
Dorfgebiet	0,4 ha	9 %
Verkehrsflächen	0,6 ha	13 %
Öffentliches Grün, Fuß- u. Wirtschaftswege	0,9 ha	19 %
Landwirtschaftliche Fläche	2,1 ha	

8. Kostenschätzung

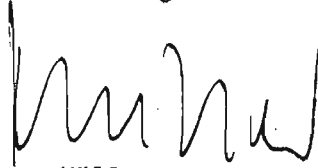
Straßen	1 600 000,-- DM
Kanal	1 035 000,-- DM
Begrünung	425 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	80 000,-- DM
Gas, Wasser	1 000 000,-- DM

Ettlingen, 30. November 1992

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

Planungsamt Ettlingen


Müller

