

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet soll zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs dienen, da die vorhandenen Baugebiete überwiegend bebaut sind.

#### 2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Wohngebiet gewidmet. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) sieht hier einen Grünzug vor, der das Baugebiet im Süden begleitet und "der entlang des Weiligbaches den Freiraum der Vorbergzone aufgreift und bis in den Ortskern trägt".

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Im Süden grenzt der Planungsbereich an die Bebauungspläne "Brückeläcker" von 1957 und 1969.

#### 4. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen nach Nordwesten geneigten Hang. Das Gelände steigt von 133,5 m ü.NN auf 142 m ü.NN.

Am Südrand des Planungsgebiets fließt das Weiligbächlein. Im Bereich des Weiligbächleins fließen Hangabwinde. Dieser Kaltluftabfluß macht den engeren Bereich zu einem "relativen Ungunstraum, der nicht besiedelt werden sollte" (Klimagutachten S. 149).

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Sie werden durch einen privaten Weg entlang des Weiligbächleins erschlossen.

#### 5. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

Im Nordwesten und Südwesten grenzt das Planungsgebiet an Siedlungsflächen, im Nordosten und Südosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Gärten an.

#### 6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Planstraße A, die die Belchenstraße mit der Georg-Blasel-Straße verbindet, erschlossen. Von dieser Wohnsammelstraße gehen vier Wohnwege ab, die als Sackgassen Hausgruppen mit bis zu 8 Häusern erschließen. Die maßgebende Funktion dieser Sackgassen ist die Aufenthaltsfunktion.



## 7. Planerische Zielsetzung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebauliche Entwicklung in diesem wertvollen und empfindlichen Bereich der Vorbergzone zu sichern.

### Klima und Landschaft

Die Vorbergzone ist ein regional bedeutsamer Austauschraum der Hangabwinde. Deshalb soll sich, so der Landschaftsplan des NVK, die Siedlungsentwicklung von Ettlingenweiler, "nur noch auf sehr vorsichtige Flächenerweiterungen beschränken".

Im engeren Bereich des Weiligbächleins sind katabatische (von oben nach unten wirksame) Windströmungen festzustellen, die bis in die Siedlung hineinreichen.

Der engere Bereich des Weiligbächleins soll deswegen nicht bebaut werden (Klimagutachten S. 149).

Die Festsetzung der klimaaktiven Flächen entlang des Weiligbächleins als öffentliche Grünfläche sorgt dafür, daß die Kaltluft abfließen kann und die Wohlfahrtswirkung der Hangabwinde erhalten bleibt.

Gleichzeitig wird hierdurch ein Grünzug geschaffen, der "den Freiraum der Vorbergzone aufgreift und bis in den Ortskern trägt" (Landschaftsplan NVK).

### Bebauung und Gestaltung

Das Baugebiet ersetzt den vorhandenen grünen Ortsrand entlang des Weiligbächleins und bildet den neuen Übergang zur Landschaft.

Das neue Baugebiet wird im Westen durch die neue Trasse des Weiligbächleins begrenzt. Der Grünbereich zwischen neuem Graben und vorhandener Bebauung dient nicht nur den Bewohnern des neuen Baugebiets, sondern vor allem auch den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete und des Ortskerns. Die Grünflächen sollen insgesamt Erlebnisraum und Spielbereich sein. Die Bebauungsplanfestsetzungen sollen die gestalterische Integration des Baugebiets in die Landschaft und eine dorfgemäße Gestaltung mit den entsprechenden Gestaltungselementen und Grundformen erzielen.

Obwohl das Baugebiet an Siedlungsgebiete aus den 60er und 70er Jahren grenzt, die nicht gerade durch den Versuch einer ortstypischen Gestaltung geprägt sind, soll es nicht ein Abbild vorstädtischer Agglomerationen werden, sondern in der Anlage des Gebiets und der Ausformung der Gebäude grundlegende Regeln des ländlichen Bauens wie Einfachheit und Nachbarschaftlichkeit aufgreifen.

Der Lauf des Weiligbächleins und die klima-ökologische Funktion seines engeren Bereichs führen zu einer offenen und lockeren Bebauung in seinem Randbereich. Zum neuen Ortsrand hin werden nachbarschaftlich geschlossene Hausgruppen orientiert.

Die Gestaltungsvorschriften bilden einen Rahmen, der zum Ziel hat, hier einfache, standortgerechte Baukörper entstehen zu lassen.

Für die Gebäude ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Eine Überschreitung der Wohnungshöchstzahl auch nur bei einzelnen Gebäuden, würde eine städtebauliche "Unruhe" bringen, die die städtebauliche Situation zu Lasten der Wohnqualität und Familienfreundlichkeit verändern würde. Dies resultiert daraus, daß mehr Wohnungen mehr Autos, Verkehr und Stellplätze produzieren und dadurch die durch die Festsetzungen angezielten Qualitäten zerstören.



## Weiligbächlein

Die "Außengebiets- und Quellwasserableitung" hat zum Ziel, die bestehende Ortskanalisation zu entlasten. Die bestehende Weiligbachverdolung war ursprünglich zur Ableitung des Weiligbächleins gebaut worden. Hinzu kam die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Erschließungsgebiet "Brückeläcker" und damit eine Überlastung der Verdolung.

Weiligbachverdolung und Ortskanalisation sind nicht in der Lage das Oberflächenwasser aus dem geplanten Neubaugebiet "Im Weilig" aufzunehmen. Wie das Erschließungsgebiet "Brückeläcker" wird das geplante Wohngebiet "Im Weilig" daher im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die Ortskanalisation, die diese relativ geringe Wassermenge problemlos aufnehmen kann.

Die zu knapp dimensionierte Weiligbachverdolung befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Es ist daher unumgänglich den Weiligbach sowie das Oberflächenwasser aus dem Erschließungsgebiet "Brückeläcker" und aus dem geplanten Neubaugebiet "Weilig" über die geplante nördliche "Umgehung" zum Brunnengraben zu führen.

## Umweltschutz

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 zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt. (Holz zulässig s. 14)

04.06.1997

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 ist über ein getrenntes Leitungssystem direkt in den Vorfluter (Weiligbächlein) zu leiten.

## 8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch das am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Investitionserleichtungs- 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.

Da eine Vermeidung des Eingriffs aus Gründen des örtlichen Wohnbedarfs nicht möglich ist, wird durch die Planung eine weitmöglichste Minimierung des Eingriffs angestrebt.



Zur Bilanzierung des Eingriffs wurde durch einen Landschaftsplaner der Bestand im Plangebiet erhoben und bewertet. Diese Bewertung wurde der Planung gegenübergestellt. Bestand und Bewertung sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Durch die in den Plan und die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeiteten "grünordnerischen Festsetzungen" wird sichergestellt, daß innerhalb des Baugebietes etwa 62 % des Eingriffes in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Dieser gute Kompensationsgrad wird erreicht durch einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, besonders im Bereich des Grünzugs am "Weiligbächlein".

Diese Festsetzungen garantieren, daß bei entsprechender landschaftsge-rechter Ausgestaltung der Grünzonen, sowohl entlang des "Weiligbäch-leins", als auch im Bereich des neuen Siedlungsrandes ein auch langfri-stig attraktiver Übergangsbereich zur umgebenden Landschaft geschaffen wird.

Die Schaffung von Wohnbauland bei bewußt sparsamem Umgang mit Grund und Boden (ca. 60 Wohneinheiten statt der im FNP auf dieser Fläche vorgesehe-nen 25 Wohneinheiten) und die aufwendige Sicherung von klimaaktiven Flächen im Bereich des "Weiligbächleins" rechtfertigen in der Abwägung das verbleibende Ausgleichsdefizit. Weitere Ausgleichsmaßnahmen würden wegen der noch höheren Kosten eine Verwirklichung des Bebauungsplans unverhältnismäßig machen.

#### 9. Planungsstatistik

Geltungsbereich	2,68 ha	
davon		
Neue Trasse des "Weiligbächleins" incl. Weg	0,13 ha	
Grünflächen, Spielplätze	0,15 ha	
Fußwege, Stellplätze	0,03 ha	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,37 ha	
Baugebiet	2,00 ha	100 %
davon		
- Allgemeines Wohngebiet	1,46 ha	73 %
- Straßen, Wege und Stellplätze	0,40 ha	20 %
- öffentliche Grünflächen	0,14 ha	7 %
Baugrundstücke	33	
Wohneinheiten (WE)	ca. 60	30 WE/ha Bruttobauland
Einwohner (EW)	ca. 160	80 EW/ha Bruttobauland



## 10. Kosten

Straßenbau, Begrünung, Offenlegung des Weilig- bächleins im östlichen Planungsbereich	1 265 000,--
Kanal	1 345 000,--
Straßenbeleuchtung	100 000,--
Gas, Wasser	355 000,--

## 11. Planverwirklichung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Ausgleichssatzung auf die Grundstücksflächen verteilt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet zu realisieren.

Die Kosten der Erschließungsanlagen werden im Rahmen einer Erschließungssatzung auf die Grundstücke verteilt.

Ettlingen, 21.06.1996

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen

  
Offm  
Oberbürgermeister

Planungsamt

  
Müller

