

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

In den Jahren 1958/1959 wurde für das Gewann "Steinbuckel" ein Bebauungsplan nach dem Ortsstrassengesetz aufgestellt. Es handelte sich dabei überwiegend um die Konzeption einer Wohnbebauung, die dann auch sehr bald von privaten Investoren realisiert wurde.

Am Südostrand des Plangebietes wurden mehrere Wohnblocks errichtet, die überwiegend dem Sozialen Wohnungsbau dienen.

An der Ecke Dieselstraße/Schleinkoferstraße sieht der bis jetzt noch gültige Plan die Errichtung einer Sporthalle vor. Zur Rastatter Straße (B 3) wurde als Pufferzone eine "Grün - und Freifläche" vorgesehen.

Nach Errichtung des Schulzentrums einschließlich der jetzt im Bau befindlichen Sporthalle besteht nunmehr kein Bedarf für eine weitere Sporthalle an der Schleinkoferstraße. Das Grundstück 8011/11 liegt seit mehreren Jahren brach, es dient zeitweise den Schaustellern und Zirkusunternehmen als zusätzlicher Abstellplatz für ihre Fahrzeuge.

In der Stadt Ettlingen fehlt es dringend an Flächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau, sodaß sich eine Nutzung dieses Grundstücks für den Wohnungsbau anbietet.

Außerdem hat sich gezeigt, daß sich gerade Sozialer Wohnungsbau fast nur dann realisieren läßt, wenn die dazu bestimmten Flächen der Grundstücksspekulation entzogen sind und der Veräußerer sein dringendes Interesse an der Errichtung von Sozialwohnungen durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag absichern kann.

Die Stadt Ettlingen ist im Besitz des Grundstücks Lgb.Nr. 8011/11 und kann deshalb einem potentiellen Nutzer entsprechende Auflagen zum Bau von Sozialwohnungen machen.

Im Rahmen der Altstadtsanierung hat sich gezeigt, daß diese nur dann erfolgreich weitergeführt werden kann, wenn entsprechender, kostengünstiger Ersatzwohnraum in der Nähe angeboten werden kann. Umsetzungen innerhalb der Altstadt sind mangels geeigneten Wohnraums sehr problematisch geworden. Freifinanzierte Wohnungen sind für die Betroffenen in der Regel unerschwinglich, im Besitz der Stadt befindlicher, sozial gebundener Wohnraum ist auf lange Sicht belegt.

Um diesem Mangel abzuhelpen, kann zumindest ein wesentlicher Teil der auf dem fraglichen Grundstück zu errichtenden Wohnungen auf Verlangen der Stadt mit einer Sozialbindung belegt werden.

Der Bebauungsplan enthält deshalb die Festsetzung, daß mindestens 50% des errichteten Wohnraums mit einer Sozialbindung belegt und dem Personenkreis zur Verfügung gestellt wird, der die entsprechenden Erfordernisse des II.WoBauG erfüllt (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BBauG).

Der Plan nach Ortsstraßengesetz aus dem Jahre 1959 sieht entlang der Rastatter Straße eine Grün- und Freifläche vor. Da der traditionelle Festplatz am "Wasen" für Kirmes- und Zirkusveranstaltungen nicht mehr zur Verfügung stand, diente diese Grün- und Freifläche hauptsächlich diesem Zweck. Das damalige Planungsrecht gab damals keine Möglichkeit, die Nutzung als "Festplatz" auf Dauer festzuschreiben. Auch das heutige Planungsrecht sieht den Festplatz als Art einer baulichen Nutzung nicht vor.

Im Sinne einer transparenten Planung wird hier die Nutzung "Festplatz" innerhalb einer öffentlichen Grünfläche verbal ausdrücklich erwähnt.