Planungsamt, 08.08.2005
Az.: 621.410.154/PLA (Ga/We)

2. FERTIGUNG

Bebauungsplan „Kämmerle Nord“
Begründung

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die drei städtischen Grundstücke Flurstücksnummern 9342, 9343, 9343/1, die westlich der „Middelkerker Straße“ zwischen dem Anwesen „Albert-Stehlin-Haus“ und dem Horbach liegen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

2. Erfordernis der Planaufstellung:

Die nördlichen, an den Horbach grenzenden Grundstücke des Baugebietes „Kämmerle“ mit den ehemaligen Gebäuden des Jugendzentrums „Spechtennest“ liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Wohnbebauung und Sozialzentrum“ (Kämmerle), der vom Gemeinderat am 28.09.1977 als Satzung beschlossen und am 05.01.1978 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde.

Für diese im Eigentum der Stadt Ettlingen befindlichen Grundstücke gelten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung die seinerzeit für das Jugendzentrum „maßgeschneiderten“ Bebauungsplanfestsetzungen „Sondergebiet Jugendzentrum“, „GRZ/GFZ = 0,3/0,8“ und ein etwa 15 m x 40 m großes Baufenster.

Das Jugendzentrum „Spechtennest“ ist 1997 dort ausgezogen und nach Zwischennutzungen sollen nun andere Nutzungs- und Bebauungskonzepte ermöglicht werden.

Um dies zu verwirklichen, mussten die oben genannten planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden. Dazu wurde über diese kleine Fläche am Rand des Bebauungsplan-geltungsbereiches „Wohnbebauung und Sozialzentrum“ (Kämmerle) gleich ein neuer Bebauungsplan auf digitaler Kartengrundlage aufgestellt. Der alte Bebauungsplan wird damit in diesem Teilbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Kämmerle Nord“ ersetzt.

3. Flächennutzungsplan

Abgeleitet von der alten Bebauungsplanfestsetzung und Nutzung „Jugendzentrum“ war seinerzeit im Flächennutzungsplan eine „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen worden.

Durch den Bebauungsplan „Kämmerle Nord“ wird als Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Auf der Grundlage des verbindlichen Bauleitplanes wird dann der Flächennutzungsplan nachvollzogen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bestand

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet wird im Norden durch das Horbachgrün, im Osten durch die „Middelkerker Straße", im Süden durch das Anwesen „Albert-Stehlin-Haus" und im Westen durch die Böschung des Lärmschutzwalls „Rastatter Straße" begrenzt.

In der Mitte dieses Anwesens steht eine 1901 errichtete, nun denkmalgeschützte Villa mit einem unterkellerten Anbau von 1974. Diese Baulichkeiten wurden bis 1997 als Jugendzentrum genutzt.

Das Plangebiet ist außerdem geprägt durch umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand.

Innerhalb des im Norden angrenzenden Grünzuges verläuft der Horbach. In Teilabschnitten berührt der geschwungene Bachlauf das Plangebiet. Kurze Teilstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sehr nah am Gebäudebestand.

Der baulich nutzbare Bereich des Plangebietes liegt bis zu 2 m unter dem Straßenniveau der „Middelkerker Straße" und abschnittsweise liegt das Geländeniveau weniger als einen Meter über dem Normalniveau des angrenzenden Horbachs.

4.2 Entwicklungsziele

Anstelle der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche/Jugendzentrum" wurde als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Dadurch sind künftig auch Nutzungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (zum Beispiel Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen und betreute Seniorenwohnungen) möglich.

Weil der § 4 BauNVO (WA) ein relativ breites Nutzungsspektrum uneingeschränkt zulässt, muss die Stadt zur dauerhaften Absicherung der gewünschten Nutzungsziele auch privatrechtliche Regelungen (Kaufvertrag, Grunddienstbarkeiten) nutzen. Zusätzlich sollte durch den Kaufvertrag auch gesichert werden, dass das Gebäude über die gesetzlichen Vorgaben hinaus energetisch beispielhaft gestaltet wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ/GFZ = 0,4/1,2 festgelegt und entspricht damit der Festlegung auf dem Nachbargrundstück „Albert-Stehlin-Haus". Die Lage der vorderen Baugrenze orientiert sich an der entlang der Westseite des Straßenraumes „Middelkerker Straße/Baptist-Göring-Straße" vorhandenen Bauflucht.

Ein Randstreifen des Plangebietes, der südlich an den Horbach angrenzt, ist nicht mehr dem Baugrundstück zugeordnet, sondern wurde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dadurch liegen der Horbach und ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen künftig komplett innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Weil das Geländeniveau des baulich nutzbaren Bereiches abschnittsweise nur wenig über dem Normalniveau des angrenzenden Horbachs liegt, kann im Extremfall eine Rückstauung vor der Verdolung „Rastatter Straße" (zum Beispiel durch ein so genanntes „Jahrhunderthochwasser", welches der Horbachsee nicht aufnehmen kann) die Flächen beiderseits des Horbachs beeinträchtigen. Deshalb ist für Neubauten eine sehr große Sockelhöhe festgelegt. Geplante Sockelgeschosse, Keller und Tiefgaragen sind entsprechend baulich auszuführen.

Die 6 m breite Vorgartenfläche und die Flächen zwischen dem Baufenster und dem angrenzenden Horbachgrün sind als private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Der erhaltenswerte Gehölzbestand (10 Bäume) wird durch Erhaltungsgebote gesichert.

4.3 Erschließung und Versorgung

Das Baugrundstück wird direkt über die im Osten angrenzende „Middelkerker Straße" verkehrserschlossen und versorgt (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Abwasser).

Das Buchgrundstück Flst.Nr. 9343, das heute als Stichweg von der „Middelkerker Straße" in die Tiefe des Plangebietes genutzt wird, ist auch künftig Teil des Baugrundstückes. Die Nutzung bleibt -im Rahmen des Bebauungsplanes- den künftigen Eigentümern überlassen.

5. Belange des Umweltschutzes

Zur grünplanerischen Entwicklung und zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Grünordnungsgutachten erstellt, das auf der ökologischen Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung basiert. Die im Gutachten vorgegebenen „Grünordnerischen Festsetzungen" wurden in den zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

Im Zusammenhang mit Bauanträgen ist jeweils ein „Freiflächen- und Begrünungsplan" vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachweist. Bauliche Erweiterungen auf dem Baugrundstück lösen dann die in Anzahl und Qualität festgelegten Baumpflanzgebote aus.

Das Baugrundstück wird im Verzeichnis des Landratsamtes nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt, da im Rahmen der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen" (HISTE) im August 1996 im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt wurden. Der Bebauungsplan enthält Hinweise, wie zu verfahren ist, wenn im Zuge weiterer Planungen bzw. bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen oder anderes festgestellt werden.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, dass wegen der Lage in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Mörscher Wald" für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und für Anlagen zur Nutzung von Erdwärme die Zustimmung des Landratsamtes erforderlich ist.

Der geschwungene natürliche Verlauf des Horbachs mit beidseitigen Gewässerrandstreifen ist künftig komplett innerhalb der öffentlichen Grünanlage „Horbachgrün" gesichert.
Um auch am Südufer einen ausreichend breiten Gewässerrandstreifen zu gewährleisten, soll auf einer Länge von etwa 15m eine Gewässerbettverlegung und danach (unter Verwendung des Aushubs) auf dem etwa 30m langen Teilstück die Verfüllung der sehr nah am Gebäudebestand und am Baufenster verlaufenden Südseite des dort zweigeteilten Bachbettes erfolgen. Vor dieser Maßnahme ist ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen bzw. der Nutzungsänderung auf das Umfeld werden, hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) insgesamt als unerheblich eingeschätzt.

6. Planungsdaten

Plangebiet	ca. 3.480 m²
- Nettobauland = Baugrundstück	ca. 2.630 m²
davon zulässige Gebäude-Grundfläche	ca. 1.050 m²
Pflanzgebotsfläche, inkl. Gewässerrand	ca. 530 m²
- öffentliche Grünanlage, mit Anteil Horbach	ca. 850 m²
davon Fläche Parkweg	ca. 60 m²

7. Entwicklungskosten

Planungskosten extern	ca. 6.000 €
Erschließungsmaßnahmen	--
Gewässerbett Horbach (neu ca.15 lfd.m, verf. ca. 30 lfd.m)	ca. 8.000 €

Ettlingen, 08.08.2005

Winfried Müller
Planungsamt

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT