

Bebauungsplan "Gansgrabenweg" im Stadtteil

Ettlingenweiler

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bereits vor der Gemeindereform (1974) hat der damalige Gemeinderat die Absicht bekundet, nördlich vom Gansgrabenweg einen Geländestreifen zur Abrundung des Ortes als Wohnbaufläche auszuweisen. Damit sollte die bauliche Entwicklung entsprechend dem Bedarf und der Nachfrage für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren gesichert und der nördliche Ortsrand landschaftsgerecht gestaltet werden.

2. Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Bestandsaufnahme

Räumlicher Geltungsbereich

Die 2,5 ha große Fläche erstreckt sich östlich vom Friedhof (Länge ca. 220 m) und nördlich vom Gansgrabenweg (Breite ca. 90 m). Ein Teilbereich südlich vom Gansgrabenweg zwischen Ettlinger Straße und der Straße "Im Weilig" ragt in die südlichen Ortsrandbebauung hinein. Das Planungsgebiet weist kaum Höhenunterschiede auf und liegt 132 m ü.NN. Geographisch ist das Gebiet als Übergang der Kinzig-Murg-Rinne zur Vorbergzone einzuordnen. In der Nachbarschaft sind neben Ackerbau auch extensiv genutzte Streuobstwiesen und gartenartig genutzte Parzellen anzutreffen.

4. Planungskonzept

In der Planungsphase wurden mehrere Entwürfe (insgesamt 8) erarbeitet. Dabei waren stets folgende Aspekte ausschlaggebend:

- sparsamer Flächenverbrauch
- Rücksichtnahme auf die ländliche Struktur
- harmonische Einfügung in die Landschaft
- bestmögliche Ausnutzung vorhandener Erschließungswege
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes



Der Bebauungsplan lehnt sich an die ortsspezifische ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung an. Deshalb ist der Verknüpfungsbereich mit der vorhandenen Bebauung und der neue Ortsrand mit Einzelhäusern geplant. Im inneren Bereich des Planungsgebietes ist durch die Ausweisung unterschiedlich breiter Reihenhaustypen dem Ziel einer weniger flächenintensiven Bebauung Rechnung getragen. Bei Grundstücksgrößen von ca. 200 - 350 qm sind 22 Reihenhäuser und bei Grundstücksgrößen von ca. 400 - 500 qm 23 Einzelhäuser vorgesehen.

Die Bebauung ist in überschaubare Kleinbereiche gegliedert. Die Baukörper sind überwiegend traufständig zu den Straßen und haben Satteldächer. Die Wohnanlage und die anschließende vorhandene Bebauung läßt die Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet zu.

5. Erschließung

Das Baugebiet wird an das örtliche Straßennetz, bei der Ettlinger Straße, bei der Straße Im Weilig und bei der verlängerten Scheibenhardter Straße angebunden. Die Wohnstraßen und Wohnwege bilden ein verkehrberuhigtes Straßensystem. Querschnitt Belag und Bepflanzung der Straßen tragen zur umweltfreundlichen Gestaltung bei. Eine ausreichende Anzahl (26) von Parkplätzen steht dem ruhenden Verkehr zur Verfügung.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird an vorhandene Systeme angeschlossen. Besondere Schwierigkeiten sind nicht zu erwarten. Der Hauptsammler im Gansgrabenweg ist bereits vor 1974 (vor der Gemeindereform) errichtet worden. Eine neue Trafostation ist vorgesehen.

Aus Umweltschutzgründen wird im Baugebiet die Verwendung bestimmter Heizstoffe ausgeschlossen.

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 Emmissionspotential auf und trägt damit in austauscharmen Wetterlagen zu starken Schadstoffanreicherungen bei".

Um dem Entstehen dieser schädlichen Umwelteinwirkung vorzubeugen, wird im Baugebiet "Gansgraben", wo Gas als Energieträger angeboten wird, die Verwendung von festen Brennstoffen und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt.



Die Stadt Ettlingen denkt auch bei anderen neuen Baugebieten daran, bei entsprechenden Randbedingungen, analog zu verfahren, da Erdgas im Vergleich zu allen anderen bedeutenden Energien die niedrigsten Schadstoffbelastungen aufweist. Die beigefügte Tabelle zeigt u. a., daß die Abgase von Erdgasfeuerungen gegenüber anderen Energien nahezu von Schwefeldioxid, Staub und Kohlenwasserstoffen frei sind.

Mittlere Emissionsfaktoren für Haushalte und Kleinverbraucher

Werte in kg/TJ

Energieträger	organische Verbindungen	Staub	SO 2	NO x	CO
Heizöl EL	12	2	130	50	50
Fest Brennstoffe	150	350	5	50	7000
Gas	2	0,1	1	45	50

7. Bodenordnung

Die verplante Baufläche befindet sich in kleinparzelliertem Privatbesitz. Um den Bebauungsplan realisieren zu können, ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

Kosten:

Kanalbau	198.000,-- DM
Wasserversorgung	217.600,-- DM
Straßen- und Wegebau	732,500,-- DM
Beleuchtung	33.300,-- DM
Begrünung	<u>18.600,-- DM</u>
	1.200.000,-- DM

8. Kenndaten

Bruttobauland		2,51 ha (100 %)
öff. Verkehrsfläche	alt 0,14 ha	
	<u>neu 0,40 ha</u>	
	0,54 ha	(21,5 %)



Nettobauland		1,97 ha (78,5 %)
Wohneinheiten:		
Freistehende Einzelhäuser	23	46 WE
Reihenbungalows	11	22 WE
Reihenhäuser	<u>11</u>	<u>11 WE</u>
	45	79 WE

Ettlingen, 07. März 1989
Bürgermeisteramt Ettlingen



Offene
Oberbürgermeister

