



## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Bebauungsplanverfahren war eingeleitet worden, um im Bereich der Grundstücke zwischen der Theodor-Körner-Straße, der Alb und der AVG-Trasse eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Das Planungsgebiet ist durch seine Nähe zur Innenstadt und zu öffentlichen Verkehrsmitteln ein prädestinierter Standort für Geschosßwohnungsbau und ermöglicht die Schaffung von relativ viel Wohnraum.

Im Vorfeld hat sich gezeigt, daß ein für das Grundstück Flst. Nr. 964/1 von einem Bauträger eingereichter Bauantrag (85 WE und Verkehrsanschluß über schmale private Weggrundstücke) trotz der Lage des Vorhabens im Innenbereich nicht problemlos nach § 34 BauGB genehmigt werden konnte. Auch die Konsultation des Regierungspräsidiums ergab, daß die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist.

## 2. Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Allgemeines Wohngebiet (Grundstücke Flst. Nr. 963/1, 964/1+3, und 7722/1 zum Teil) und als Mischgebiet (Grundstücke Flst. Nr. 963, 963/2-4, 4597/3 und 7722/1 zum Teil) ausgewiesen.

Für die das Planungsgebiet im Nordosten begrenzenden Grundstücke ist im Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI) festgelegt.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Eine Teilfläche des Planungsgebietes, die öffentliche Grünfläche südlich der Alb (Flst. Nr. 137), liegt im Wasserschutzgebiet Mörscher Wald Zone III B.

Im Osten (östliche Grundstücksgrenze der Theodor-Körner-Straße) grenzt das Planungsgebiet an den Bebauungsplan "Erlaugelände".

## 4. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nordöstlich der Alb und westlich von Theodor-Körner-Straße und Scheffelstraße gelegenen privaten Wohn- bzw. Gärtnereigrundstücke sowie Teilflächen der städtischen Grundstücke "Alb", "Scheffelstraße" und "Theodor-Körner-Straße".

Die Baugrundstücke befinden sich im Privateigentum.

Das Gelände des Planungsbereiches liegt, bezogen auf die Meereshöhe zwischen 127,27 m ü.NN (Gehweg Wasenbrücke) und 123,30 m ü.NN (Albufer). Der Weg auf dem parallel zur Alb verlaufenden Hochwasserdamm hat eine Höhenlage von ca. 127,00 m ü.NN im Osten und 125,90 m ü.NN im Westen.

Das Gelände hinter dem Damm liegt an der tiefsten Stelle bei 124,11 m ü.NN.

Parallel zum Hochwasserdamm liegt ein städtischer Mischwasserkanal (Kanalsohle ca. 122 m ü.NN) auf den privaten Grundstücken.

Das ca. 8 500 m<sup>2</sup> große Anwesen Flst. Nr. 964/1+3 prägt das Planungsgebiet durch seinen parkartigen Charakter mit einer großen Zahl von hohen oder großkronigen Bäumen, die sich vor allem im westlichen und nördlichen Randbereich konzentrieren.

#### 5. Bestand außerhalb des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die AVG-Trasse.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen Siedlungsflächen mit Mischnutzung (Wohnen, Tierarztpraxis, Handwerksbetriebe) und überwiegend zweigeschossiger Bebauung.

Östlich der Theodor-Körner-Straße befindet sich eine offene, zweigeschossige Wohnbebauung.

Die Scheffelstraße, eine Sammelstraße, tangiert das Planungsgebiet im Südosten.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine Teilfläche des Wasparkes.

#### 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zum "Wohnpark an der Alb" erfolgt von der Theodor-Körner-Straße über ein vorhandenes Weggrundstück. Diese entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geführte Stichstraße soll bis zu einem Wendebereich öffentlich werden.

Ein öffentlicher Geh- und Radweg parallel zur Alb und weiter parallel zur AVG-Trasse soll die Verbindung zwischen Scheffelstraße und Hermann-Löns-Weg herstellen.

Der auch von der AVG empfohlene Albsteig auf der Ostseite der AVG-Brücke schafft eine günstige Nord-Süd-Verbindung abseits der Straßen und den direkten Anschluß an den Albwanderweg.

Das in den Hermann-Löns-Weg mündende Weggrundstück entlang der AVG soll nur von Fußgängern, Radfahrern sowie von Not- und Versorgungsfahrzeugen benutzt werden.

Alle neuen Wege dienen der Anbindung der geplanten Bebauung an die umgebenden Wegesysteme. Das übergeordnete Ziel ist die systematische Vernetzung der Geh- und Radwege.

Das Baugebiet ist grundsätzlich versorgungstechnisch erschlossen. Wegen der großen WE-Anzahl ist jedoch der Bau einer 20 kV-Trafostation erforderlich. Gas- und Wasser-Übergabestellen sind innerhalb der Gebäude zu schaffen. Die Entwässerung ist gewährleistet.

## 7. Planerische Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark an der Alb" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### 7.1 Nutzungen

Dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung entsprechend und wegen der Nähe des Standortes zur Innenstadt und zu öffentlichen Verkehrsmitteln wird im Planungsgebiet Geschoßwohnungsbau realisiert.

Die im Flächennutzungsplan des Narbarschaftsverbandes festgelegte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) wird als Art der baulichen Nutzung verbindlich. Der bestehende Gärtnereibetrieb genießt Bestandsschutz und ist nach § 4 (2) BauNVO auch als "nichtstörender Gewerbebetrieb" zulässig.

Der parallel zur Alb verlaufende Geh- und Radweg, der Hochwasserdamm und der Ufergrünbereich sollen eine öffentliche Widmung erhalten. Dadurch kann das allgemeine Planungsziel, die Schaffung von öffentlich zugänglichen Uferbereichen, an einem weiteren Abschnitt der Alb realisiert werden.

### 7.2 Bebauung

Der "Wohnpark an der Alb" besteht aus Wohngebäuden mit drei Vollgeschossen in offener, durchgrünter Bauweise. Das relativ niedrige Maß der baulichen Nutzung ( $GRZ = 0,32$ ,  $GFZ = 0,96$ ) und die begrenzte Geschossigkeit gewährleisten, daß sich die Bebauung gut in das Umfeld einfügt und auch wichtige Teile des Baumbestandes erhalten bleiben.

Parallel zur AVG-Trasse wird im Abstand von 15 m hinter dem zu erhaltenen Baumbestand ein gegliederter Wohnblock mit drei Vollgeschossen plus einem Nichtvollgeschoß angeordnet, der gleichzeitig als Abschirmung zur AVG wirkt.

An der Alb ist eine offene Bauweise geplant, um das Albgrün mit dem Wohngebietsgrün zu vernetzen und um die Blickbeziehung zum Fluß zu erhalten.

An der Theodor-Körner-Straße wird die vorhandene offene Bauweise, die Dreigeschossigkeit und Traufstellung des bestehenden Gebäudes und der Vorgartenbereich durch die geplante Bebauung aufgenommen.

Das Zentrum des "Wohnparks an der Alb" ist ein großer dreieckiger Platzraum in der westlichen Hälfte des Planungsgebietes, der über seine offenen Ecken mit den Frei- und Grünräumen an der Alb und im Wohnquartier verbunden ist. Auf der abgesenkten dreieckigen Grünfläche in der Mitte des Platzraumes ist ein Kinderspielplatz geplant. Zwei weitere Standorte für die nach § 10 LBO notwendigen Kinderspielplätze sind auf den Baugrundstücken dargestellt. Freiflächen zwischen den beiden dreigeschossigen Wohnblöcken im Inneren der Wohnanlage sollen den Erdgeschoßwohnungen als Hausgärten zugeordnet werden.

Von den nordöstlich des Planungsgebietes vorhandenen Gewerbebetrieben und von der das Planungsgebiet im Westen tangierenden AVG-Trasse gehen Lärmemissionen aus. Alle davon betroffenen Wohnräume, vor allem in den direkt gegenüberstehenden Gebäuden, sind durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) zu schützen.

### 7.3. Umweltschutz

Ettlingen liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe und wurde in das Smog-Gebiet Karlsruhe aufgenommen. Der Smog-Verordnung zufolge weist Ettlingen "aufgrund der Besiedlungs- und Industriedichte ein erhöhtes Emissionspotential auf und trägt damit in austauscharmen Wetterlagen zu starken Schadstoffanreicherungen bei". Um dem Entstehen dieser schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen, wird im Planungsgebiet die Verwendung von festen Brennstoffen und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Baugebietes soll über eine Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) erfolgen.

Die Reduzierung des Energieverbrauches aus nicht erneuerbaren Energiequellen wirkt sich ressourcenschonend, umwelt- und klimaverbessernd aus. Deshalb ist der Bau von Niedrigenergiehäusern mit einer Heizenergiekennzahl von 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) festgelegt.

Zur Erreichung einer niedrigen Gesamtenergiekennzahl sollten folgende Möglichkeiten genutzt werden:

- Orientierung der Räume nach wärmeenergetischen Gesichtspunkten.
- Transmissionswärmeverluste auf der Nordseite vermeiden durch kompakte Bauform ohne Versätze, nur die notwendigen Fenster, kleine Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung und Wandbegrünung.
- Außenwände und Dachflächen, soweit nicht für die Energiegewinnung genutzt, begrünen bzw. mit hoher Wärmedämmung herstellen.
- Wärmerückgewinnung aus Abwasser und Raumabluft.
- Passive und aktive Sonnenenergienutzung.
- Brennwertkessel zur besseren Erdgasausnutzung.
- Strahlungsheizung anstelle von Konvektionsheizung.

Der Bau von Niedrigenergiehäusern wird durch Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Ettlingen bezuschußt. Auskünfte über die Zuwendungsvoraussetzungen und das Antragsverfahren erteilen die Stadtwerke Ettlingen.

Das anfallende Regenwasser der unbegrüntten Dachflächen ist als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung des Bodens und damit als Beitrag zum Hochwasser-, Natur- und Landschaftsschutz in unterirdische Zisternen zu leiten.

Durch die Speicherung von Regenwasser und dessen Verwendung zum Gießen der Grünflächen wird die Kanalisation entlastet und Trinkwasser eingespart.

Dachbegrünungen dienen zur Verbesserung von Mikroklima, Atemluft und Wohnklima sowie zur Energieeinsparung durch die wärmedämmende Wirkung. Deshalb sind mindestens 50 % der bis 15° geneigten Dachflächen extensiv zu begrünen. Ein Vegetationsdach mit einem dichten Bewuchs aus Wildgräsern und einer ca. 15 cm dicken Substratschicht hat folgende wesentliche Vorteile für das Wohnklima:

- Wärmedämmung durch Luftpolsterbildung sowie durch Reflexion und Absorption der Wärmestrahlung des Gebäudes.
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Abhalten des Windes.
- Wärmeerzeugung durch Tauwasserbildung (bei der Kondensation von 1 Liter Wasser werden 2,2 MJ an Energie frei).
- Schallschutz für die Dachräume.
- Kühlwirkung durch erhöhte Verdunstung bei intensiver Sonneneinstrahlung.
- Verringerung der vertikalen Luftbewegung (Thermik) über den Dächern.
- Reduzierung der Nebelbildung durch Kondensation am Bewuchs.
- Schutz der Dachhaut vor ultravioletter Strahlung und starken Temperaturschwankungen und damit Erhöhung der Lebensdauer.

## 8. Belange des Naturschutzes

Das "Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland" verknüpft seit dem 01. Mai 1993 Baurecht und Naturschutzrecht. Gemäß § 8 a BNatSchG gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung seither auch für die Bauleitplanung. Obwohl der Bebauungsplan selbst noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sondern solche Eingriffe nur vorbereitet, werden die naturschutzrechtlichen Vorschriften über Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatzmaßnahmen durch diese bundesrechtliche Regelung zum Gegenstand der Abwägung der bauleitplanerischen Festsetzungen gemacht.

Um ausreichendes Material zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange zur Verfügung zu haben, wurde im Grünordnungsplan (Anlage) die ökologische Bewertung des Planungsgebietes vor der Bebauung und nach der Bebauung dokumentiert.

Durch die in den Plan und die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeiteten "grünordnerischen Festsetzungen" wird sichergestellt, daß innerhalb des Baugebietes ca. 60 % des Eingriffes in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Dieser gute Kompensationsgrad wird erreicht durch die Erhaltung des überwiegenden Teiles der Laubbäume (82 %), durch die Ausweisung von Schutzflächen (ca. 1 600 m<sup>2</sup>), in die nicht eingegriffen werden darf, durch die Festlegung von standortheimischen Ersatzpflanzungen für wegfallende Bäume, durch Festlegungen zur Dachbegrünung (mind. 50 % der bis 15° geneigten Dächer) und durch die Begrenzung der versiegelten und bebauten Flächen auf den Baugrundstücken (max. 30 % der Grundstücksfläche).

## 9. Planungsstatistik

Geltungsbereich		1,62 ha
Öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Stellplätze und Verkehrsgrün		0,37 ha
Öffentliche Grünflächen und Alb		0,24 ha
Nettobauland		1,01 ha
- Bebaute Flächen (Wohngebäude)	0,33 ha	
- Zufahrten, Zugänge, Stellplätze privat	0,17 ha	
- Geschützte Grünflächen, privat	0,14 ha	
- Begrünte Freiflächen, Hausgärten, Spielflächen	0,37 ha	
Wohneinheiten (Geschoßwohnungen)		127 WE
Einwohner (2,5 EW pro WE)		318 WE
Einwohnerdichte (EW pro ha Nettobauland)		315 EW/ha NBL
Wohnungsdichte (WE pro ha Nettobauland)		125 WE/ha NBL


Ettlingen, 30.08.1994

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen

  
Offele  
Oberbürgermeister



Planungsamt, Ettlingen

  
Müller