

Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes
"Teilbebauung Neuwiesen"

- Begründung gemäß § 9 (8) BauGB -

1. Erfordernis der Planaufstellung/Bebauungsplanänderung

Gegenstand der Planung ist die Freifläche zwischen der Garagenanlage "Dietrich-Bonhoeffer-Straße" und der Garagenanlage "Damaschkestraße" im Wohngebiet "Neuwiesen".

Im Bebauungsplan "Teilbebauung Neuwiesen" (genehmigt vom RP am 23.03.1970, Nr. 13-24/0221/134) wird als Nutzung für diese Fläche eine ca. 30 m breite Straßentrasse für die vierspurige "Umgehungsstraße B 3" festgelegt.

Nachdem die Trassenführung der B 3-Umgehung geändert war, erfolgte 1984 eine Bebauungsplanänderung (genehmigt vom RP am 23.10.1984, Nr. 13-24/0215/134), die für Teilflächen der nicht mehr benötigten alten B 3-Trasse eine Bebauung mit Garagenhöfen festlegte. Zwei der vier zulässigen Garagenhöfe werden demnächst mit jeweils 6 Garagen und 2 Stellplätzen realisiert.

Da die Bebauungsplanfestlegung "Umgehungsstraße B 3" nicht mehr aktuell ist und bereits eine vorangegangene Bebauungsplanänderung Teilflächen der geplanten Straßentrasse in Anspruch genommen hat, soll jetzt, nachdem sich diese Freifläche im Eigentum der Stadt befindet, die künftige Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Heute besteht ein starkes öffentliches Interesse an der Schaffung von öffentlichen Grünflächen sowie von Spiel- und Fitnessbereichen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete.

2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

In der südlichen Hälfte des Planungsgebietes liegen eine Ballspielfläche und ein sanierungsbedürftiger Spielplatz. Vor allem im Uferbereich der Alb befindet sich erhaltenswerter Großgrünbestand.

Die nördliche Hälfte des Planungsgebietes wird nicht genutzt. Auf den dort z.T. mehrere Meter hohen Aufschüttungen hat sich ein dichter Gehölzbestand entwickelt.

Zwischen dem Hermann-Löns-Weg im Norden und dem Albufer im Süden fällt das Gelände leicht ab.

Ein Fußweg, der die Damaschkestraße über eine Albbrücke mit dem "Albwanderweg" verbindet, durchquert den südlichen Bereich des Planungsgebietes.

Im Nordosten des Planungsgebietes befinden sich 5 private Stellplätze, die über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße angefahren werden.



3. Bestand außerhalb des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Garagenzeilen der Wohnanlage "Neuwiesen" und der "MURA-Wohnanlage". Die angrenzende Bebauung des Bereiches "Neuwiesen" ist 7 - 9 geschossig. Die Reihenhäuser der "MURA-Wohnanlage" sind zweigeschossig.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch den Hermann-Löns-Weg und im Süden durch die Alb begrenzt. Eine Fußgängerbrücke bindet das Planungsgebiet an den am anderen Albufer verlaufenden Geh- und Radweg ("Albwanderweg") an.

4. Erschließung

Nach der Umgestaltung ist der "Spielpark" über mehrere Zugänge mit den benachbarten Wohngebieten und mit dem städtischen Wegenetz verbunden. Die Lage der Zugänge für die Bewohner der beiden Wohngebiete wird vorgegeben durch den Garagenbestand. Beiderseits der Garagenanlage "Dietrich-Bonhoeffer-Straße" führt ein Weg in den Park. Vom Wohngebiet "Neuwiesen" ist die Anlage über drei Zugänge erreichbar, zwei Durchgänge innerhalb der Garagenzeile und ein Weg nördlich der Garagen.

Vom Albwanderweg ist der Park über die neue Holzbrücke ("Damaschkesteg") erreichbar.

Im Norden mündet der Parkweg in den Hermann-Löns-Weg und ermöglicht von dort eine direkte Zufahrt zum Bolzplatz (Wartungsarbeiten).

5. Planerische Zielsetzung

Die Fläche zwischen den Garagenanlagen "Dietrich-Bonhoeffer-Straße" und "Damaschkestraße" ist ca. 20 m bis ca. 40 m breit und hat zwischen der Alb und dem Hermann-Löns-Weg eine Länge von ca. 150 m.

Die Anordnung der Garagenzeilen riegelt die Wohnanlagen "MURA" und "Neuwiesen" voreinander ab. Ursache dieser heute unverständlichen Garagenanordnung war die dort verlaufende alte Trasse der B 3-Umgehung. Die Garagen sollten gleichzeitig Schallschutzwand sein. Heute befinden sich die Garagen in Privateigentum und eine Neuordnung muß sich auf die verbliebenen Freiflächen der alten Straßentrasse beschränken.

Mit der Verlegung der Trasse der B 3-Umgehung entfiel der trennende und störende Charakter und es ergibt sich die Möglichkeit diese freigehaltene Fläche zum Verknüpfen der beiden angrenzenden Wohngebiete zu nutzen, um einen Begegnungsraum für die Bewohner zu schaffen. Gleichzeitig ist dieser geplante Grünraum die Verbindung zwischen dem "Grünzug Alb" im Süden und der "Feldlandschaft" im Norden.

Die Fläche zwischen den beiden Garagenanlagen soll umgestaltet werden in einen aktiv nutzbaren Grünraum - einen "Spielpark" für alle Altersgruppen.



Der gesamte Baumbestand und fast der gesamte Gehölzbestand des Planungsgebietes werden erhalten und sind bei der Anordnung der Funktionsbereiche und bei der Führung der Wege berücksichtigt worden.

Im südlichen Abschnitt des Parkes ist zwischen dem Baumbestand an der Alb und dem Durchgang zur Damaschkestraße eine Baumreihe zur Betonung der Wegeführung und zur räumlichen Abgrenzung der Funktionsbereiche geplant. Weitere Baumgruppen sind den geplanten, zum Park hin durch Legi-Zäune abgegrenzten Garagenhöfen zugeordnet. Diese Baumpflanzungen sollen die Garagenanlage eingrünen und den langgestreckten Parkraum räumlich gliedern. Der nördliche Raumabschluß des Parkes wird geschaffen durch eine Baumreihe am Hermann-Löns-Weg.

Für die 5 privaten Grundstücke (Stellplätze) im Nordosten des Planungsgebietes wurde trotz der ungenügenden Grundstücksgrößen (2,50 x 5,00 m) und der Lage direkt an der Fahrbahnkante (kein Gehweg !) bei der Bebauungsplanänderung vom 23.10.1984 "Garagen" festgelegt. Diese Festlegung wird hier geändert in "Stellplätze". Die Stellplätze genießen Bestandschutz, aber durch die Bebauungsplanänderung ist eine Verschiebung nach Westen zulässig, um zwischen der Fahrbahn und den Stellplätzen einen Gehweg anlegen zu können.

6. Umweltschutz

Vor allem im Bereich der Aufschüttungen in der nördlichen Hälfte des Planungsgebietes kann nicht ausgeschlossen werden, daß der Boden durch umweltgefährdende Stoffe belastet ist. Deswegen muß, soweit erforderlich, durch entsprechende Maßnahmen gesichert sein, daß eine Spielplatznutzung unbedenklich ist.

7. Funktionsbereiche

7.1. Spielgeräteplatz und Kleinkinderspielplatz

Der zwischen der Alb und dem Durchgang zur Damaschkestraße befindliche Kinderspielplatz soll umgestaltet werden. Es sind ein attraktiver Gerätespielplatz und ein Kleinkinderspielplatz mit Sitzbereichen für die Begleitpersonen geplant. Der Kleinkinderspielplatz soll mit einem halbhohen, eingegrünten Legi-Zaun umgeben werden, um die Sand-, Rasen- und Plattenflächen von Hundekot freizuhalten.

7.2. Liegewiese, Sitzgelegenheiten

Nördlich des Durchganges zur Damaschkestraße schließt sich, eingefasst von Gehölzbereichen und dem Parkweg, eine Rasenfläche an, die betreten werden darf und sich auch als Liegewiese zum Sonnen eignet.

7.3. Dauerausstellung Wandbegrünung

Die unansehliche Rückwand der mittleren Garagenzeile "Damaschkestraße" soll durch verschiedene Varianten der Wandbegrünung zu einem kleinen Ausstellungsbereich aufgewertet werden (Traggeflechte, Spanndrähte, Stangengerüste und Lattengerüste). Der Parkweg wird deshalb in geringer Entfernung parallel zu dieser begrünten Wand geführt.



7.4. Fitness-Bereich

Die Mitte des "Spielparkes" bildet ein kleiner Fitness-Bereich mit einem in den Baum- und Gehölzbestand eingefügten Geräteplatz und einem Tischtennisplatz.

Zwischen den beiden Plätzen soll in einer Gehölznische neben dem Weg ein Spieltisch fest eingebaut werden.

7.5. Bolzplatz und Treffpunkt

Im nördlichen Teil des Wohngebietsparkes wurde ein weiterer Bereich für die Kinder angeordnet. Die Fläche zwischen dem Hügel und dem Hermann-Löns-Weg ist ausreichend groß für den Bau eines Bolzplatzes. Aus Lärmschutzgründen wird der Platz abgesenkt und entlang der östlichen Begrenzung ein begrünter Lärmschutzwall (OK mind. 2 m über Bolzplatzniveau) errichtet. Neben dem Bolzplatz an der Gabelung der Parkwege soll für die Jugendlichen ein "Treffpunkt", bestehend aus fest eingebauten Sitzgelegenheiten geschaffen werden.

8. Flächenbilanz

Planungsgebiet:		0,32 ha
davon Kleinkinder- u. Spielgeräteplatz:	0,05 ha	
Fitnessbereich:	0,02 ha	
Bolzplatz:	0,03 ha	
Sitzbereiche und Wege:	0,04 ha	
Liegewiese:	0,03 ha	
Grünflächen mit Gehölzen:	0,15 ha	

Ettlingen, 15.11.1993

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen



Offele
Oberbürgermeister

