

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hinter den Zäunen I", der Stadt Ettenheim,
Ortsteil Altdorf

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

In Altdorf wird seit mehreren Jahren versucht, im Gewann "Hinter den Zäunen" ein Baugebiet zu realisieren. Die bisherigen Überlegungen gingen dahin, das zukünftige Baugebiet direkt an Altdorf anzugliedern und von der Orschweierer Straße aus zu erschließen. Hierzu waren bereits konkrete Planunterlagen erarbeitet worden. Eine Realisierung war jedoch nicht möglich, da hinsichtlich der Ableitung des Abwassers erhebliche Schwierigkeiten bestehen und das Wasserwirtschaftsamt eine Zustimmung zum Bebauungsplan erst dann gegeben hätte, wenn umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Abwassernetz erfolgt wären.

In Altdorf besteht jedoch ein dringender Baulandbedarf, vor allem für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Der Wunsch nach Wohneigentum ist in Altdorf grundsätzlich sehr ausgeprägt und durch Eigen- und Nachbarschaftshilfe auch leicht erfüllbar. Entsprechend stark ist der Nachfragedruck nach Bauland.

Die in Altdorf vorhandenen und erschlossenen Baugebiete sind zu über 90 % belegt und alternative Bauflächen stehen in diesem Stadtteil nicht zur Verfügung.

Die Analyse der bestehenden Baustruktur im Ortskern von Altdorf zeigt zum erheblichen Teil relativ kleine Wohngebäude auf, ebenfalls kleine Grundstücke. Da häufig mehrere Generationen in einem Haus wohnen, werden die Wohnungsgrößen als unzureichend empfunden. Die Lösung des Raumproblems durch An- und Neubau ist nur bedingt möglich. Aus diesem Grund wurde versucht, das Baugebiet anders zu erschließen, wobei auch das häusliche Abwasser an ein anderes Abwassersystem anzubinden ist, damit realistisch am Erfordernis einer geordneten Abwasserbeseitigung Rechnung getragen werden kann.

Von Ettenheim her bis zur Gemarkungsgrenze Altdorf entwickelt sich das Gewerbegebiet "Radackern". Beim Bau dieser Abwasserleitungen bzw. der Abwasserhebeanlage wurde die Dimensionierung erhöht, so daß eine weitere größere Fläche an dieses Abwassersystem angehängt werden kann. Somit ergibt sich die Möglichkeit, das Abwasser des

Baugebietes "Hinter den Zäunen" über das Gewerbegebiet "Radackern" abzuleiten. Diese Möglichkeit wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt vorbesprochen, wobei von der Fachbehörde die neu geplante Entwässerung als mögliche Lösung angesehen wurde.

2. Überörtliche Planungsvorgaben

Nach dem Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Ettenheim als Unterzentrum in der Entwicklungsachse Freiburg-Offenburg aufgeführt. Das Unterzentrum Ettenheim als Siedlungsbereich wird gekennzeichnet durch höhere Siedlungsdichten. In ihnen soll überwiegend der mehrgeschossige Wohnungsbau vollzogen werden. Diese Siedlungsbereiche verfügen, dank ihrer vorhandenen und geplanten Ausstattung mit Dienstleistungseinrichtungen und ihrer in der Regel guten Anschlüsse an die Verkehrs- und Versorgungsnetze, über die besten Voraussetzungen für eine weitere Konzentration von Arbeits- und Wohnstätten.

Die Stadt Ettenheim will mit diesem Bebauungsplan dem großen Bedarf an Wohnbauten entsprechen und sieht das Gebiet zwischen der Stadt und dem Ortsteil Altdorf als zukünftigen Schwerpunkt der Wohnbebauung. Die Stadt und der Ortsteil werden an dieser Nahtstelle nun zusammenwachsen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet "Hinter den Zäunen" entwickelt sich nur teilweise aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Der zusätzliche beanspruchte Teil muß bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes festgeschrieben werden. Nach Rücksprache mit der Aufsichtsbehörde und dem Regierungspräsidium Freiburg kann jedoch der Bebauungsplan im Vorgriff auf den zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt werden, wenn das Baugebiet überwiegend zur Wohnnutzung genutzt wird und auch die Möglichkeit geschaffen wird, verdichtetes Wohnen zuzulassen. Die Stadt Ettenheim als Unterzentrum hat hier die Verpflichtung, nicht nur im Bereich des Ein- und Zweifamilienwohnhausbaus Bauland auszuweisen. Vielmehr sind zusätzlich Flächen auszuweisen, auf denen mehrgeschossiges Wohnen zulässig ist. Diese Voraussetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Erschließung und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände. Erschließbar ist das Baugebiet über die Straßen Ziegelweg, Kreuzerweg, Radackern und zusätzlich über die noch weiterhin zu bauende Tullastraße aus dem Gewerbegebiet "Radackern".

Von Ettenheimer Seite schließt an das Baugebiet eine unterschiedliche Gebietsnutzung an. Im Bereich des Ziegelweges handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Östlich vom Kreuzerweg ist das

Gebiet als Mischgebiet festgelegt. Zwischen dem Kreuzerweg und der Straße "Radackern" handelt es sich um ein Gewerbegebiet, wobei weiterhin das zukünftige Gewerbegebiet mit einer Pufferzone als Mischgebiet im Bereich der Tullastraße ebenfalls angrenzt. Aus diesen Vorgaben ergibt sich für das Plangebiet die Notwendigkeit, einen Streifen gegenüber dem Gewerbegebiet nördlich angrenzend an die Straße Radackern als Mischgebiet ausweisen zu müssen. Das gesamte weitere Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im zeichnerischen Teil ist hierbei die unterschiedliche Gebiets-einteilung nach der Baunutzungsverordnung eingetragen. Das Mischgebiet grenzt sich vom allgemeinen Wohngebiet südlich entlang der Straße Radackern ab. Die vom Gewerbeaufsichtsamt vortragenen Bedenken, daß das Mischgebiet nur einen Alibicharakter als -juristische- Pufferzone zum angrenzenden Gewerbegebiet besitzt, wurden dadurch ausgeräumt, daß festgesetzt wurde, daß in den Erdgeschossen der Gebäude im Mischgebiet keine Wohnnutzung, sondern nur gewerbliche Nutzung erfolgen darf.

Das allgemeine Wohngebiet wurde in zwei Bereiche eingeteilt, um hierbei unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit treffen zu können. Die unterschiedliche Festlegung über Geschossigkeit ist erforderlich, um einerseits den Bedarf für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Rechnung zu tragen und andererseits auch die Möglichkeit des Geschoßwohnbaus, d.h. Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen zu ermöglichen.

Als mögliche höhere Bauweise wird der Bereich entlang der Kreisstraße gesehen. Hierbei kann einerseits die am Ziegelweg vorhandene dreigeschossige Bauweise weitergeführt werden. Andererseits ergibt sich durch die höhere Bauweise ein Lärmschutz für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser über der Kreisstraße. In der östlichen Bauzeile waren vier Grundstücke als WA 3 ausgewiesen (2 bis 3-geschossige Bebauung). Aufgrund von Anregungen der zukünftigen Grundstückseigentümer wurde diese Art der Bebauung nur noch auf den beiden südlichen Grundstücken gewünscht.

Die Grenze unterschiedlicher Nutzung wurde daher entsprechend verschoben. Gleichzeitig wurden die östlichen Baugrenzen beim Grundstück Flst.Nr. 3142 (neu) dem vorhandenen Baubestand angepaßt. Dieser Teilbereich der mehrgeschossigen Bauweise wird erschlossen über den Ziegelweg und über eine neu zu planende Erschließungsstraße, die an den Kreuzerweg anschließt. Das weitere Baugebiet kann über die Straße Radackern erschlossen werden. Diese Straßen sind derzeit vorhanden und bieten es an.

Als weitere Möglichkeit der Erschließung ist vorgesehen, die bisher im Gewerbegebiet Radackern erstellte Tullastraße in Richtung Nordosten weiter zu führen, dann im Bereich des vorhandenen Feldweges abzuknicken und in östlicher Richtung an das Baugebiet anzuschließen.

Erschließungsgrundsatz ist die in Straßenbreite und Ausgestaltung

ablesbare Abstufung in Abhängigkeit von der zu erwartenden Verkehrsmenge. So wird die Weiterführung der Tullastraße oder Radackern Straße als Sammelstraße in entsprechender Breite mit beidseitig breitem Gehsteig fortgeführt. Die Straße Radackern im Bereich des Mischgebietes ist als Sammelstraße mit Gehsteig und Parkstreifen auszubilden. Die Verlängerung des Kreuzerweges kann als Anliegerstraße mit beidseitigem Gehsteig und zusätzlichem öffentlichem Parkraum ausgebildet werden. Die Stichstraßen, die nur wenige Grundstücke erschließen, sind die am geringsten belasteten Straßen. Sie werden als befahrbare Wohnwege ausgebildet. Dies sind Mischflächen für den gleichberechtigten Fahr- und Fußverkehr; es gibt also keinen extra ausgebildeten Gehsteig. Weiterhin wird als Verbindung auch ein Fuß- und Fahrradweg mit eingeplant. Dieser Fuß- und Fahrradweg soll einerseits die Straßen miteinander verbinden, andererseits aber auch den zwischen Altdorf und Ettenheim vorhandenen Fahrradverkehr aufnehmen. Hierzu wird der an der Orschweierer Straße vorhandene Anschluß an die Sammelstraße im Plangebiet vorgesehen. Somit ist dieses gesamte Baugebiet für Fahrradfahrer und Fußgänger durchlässig. Der ursprünglich vorgesehene Rückbau der nördlich um das Grundstück Flst.Nr. 10932 (außerhalb des Plangebietes) verlaufenden Straße auf einen Rad- und Fußweg mit einer Breite von 2,00 m mußte aufgrund von Einwendungen der Eigentümer des o.g. Grundstücks wieder verworfen werden.

Stattdessen ist nun eine 3,00 m breite Einbahnstraße mit zulässigem gegenläufigen Radfahrverkehr vorgesehen.

Die im nordöstlichen Bereich ursprünglich vorgesehene kurze Stichstraße neben dem Rad- und Fußweg wird aufgrund berechtigter Interessen des neuen Eigentümers des nördlichsten Grundstücks, vorge tragen während der Offenlage, bis an die Plangrenze verlängert.

Die geplante Straßenführung im Kurvenbereich der Grundstücke Flst.Nr. 3073 und 3091 (neu) wurde dem eingezeichneten Radius $r = 25$ angepaßt.

Individueller Ausgangspunkt ist die Schaffung eines Wohnumfeldes, das für den Bewohner und Besucher Wohlbefinden schafft, mit dem er sich identifizieren kann. Der kreative Freiraum des einzelnen Bauwilligen soll möglichst groß gehalten werden, ohne, daß ein undurchsichtiges Durcheinander entsteht. Gestaltungsziel ist also die Schaffung von Kleinräumen (Nachbarschaften), mit jeweils eigenem Charakter. Dieser Charakter sollte aus dem vorhandenen umliegenden Rahmen abgeleitet sein. Im Baugebiet ist ein ablesbares unterschiedlich erlebbares Straßensystem geplant. Die Sammelstraße wird mit Baumreihen gekennzeichnet, in denen sich teilweise auch öffentliche Parkplätze befinden. Die Einmündungen der Nebenstraßen werden gepflastert. Die Anbindung des kombinierten Fahrrad- und Fußwegessystem ist erkennbar an der lockeren Baumbegleitung. Auch durch die Wahl verschiedener Baumarten (Platanen, Roteiche,

Robinien), soll die Unterschiedlichkeit der einzelnen Straßenräume betont werden. Die befahrbaren Wohnwege und -plätze sind zumindest im Einmündungs- und Baumbereich gepflastert. Räumliche Blickführungen und Begrenzungen werden entweder durch Straßenkrümmungen erzielt oder durch Plätze.

Entlang den Straßen sollte der Blick durch öffentliche oder private Bäume geführt werden, somit ergibt sich eine Durchgrünung des Straßenbereichs. Zusätzlich sollte der Bebauungsplan aber auch in den Trennbereichen der unterschiedlichen Nutzungen einen 10-m breiten Streifen festsetzen, der anzupflanzen ist. Das bedeutet, daß auf den nicht überbaubaren Bauflächen Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Diese Freiflächen sind als Grünflächen zu erhalten. Im Gestaltungsplan ist eine festzusetzende Bepflanzung als Trennlinie der unterschiedlichen Nutzungen gut ablesbar. Weiterhin wird das gesamte Baugebiet durch eine festgelegte Bepflanzung umschlossen.

Der Anregung des Naturschutzes bezüglich der Erhaltung eines Teil der alten Obstbäume wurde dadurch entsprochen, daß vorhandene alte Obstbäume, vor allem an der Grenze zur Feldflur, erhalten werden sollten. Wegen der besonderen Artenarmut wurde die Vorschrift über die Anlegung der Vorgärten (Rasen oder bodendeckende Pflanzen) gestrichen.

Hinsichtlich des Ausgleichs zwischen den bebauten Flächen bzw. versiegelten Flächen und versickerungsfähigen Flächen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf näher eingegangen. Die ursprünglich vorgesehene Pflicht zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde aufgrund der Bedenken des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dahingehend geändert, daß dies als Kann-Vorschrift aufgenommen wird mit dem Hinweis, daß dann entsprechende Wasserrechtsverfahren erforderlich sind. Der vorgeschlagenen Lösung einer öffentlichen Versickerung konnte aus Platzgründen nicht entsprochen werden. Es wurde geregelt, daß einzelne Grundstücke nur einen prozentualen Anteil an versiegelten Flächen erhalten dürfen.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude erfolgt eine großzügige Regelung. Da im Baugebiet eine ein- bis zweigeschossige bzw. zwei- bis dreigeschossige Bauweise zulässig ist, wobei niemand dazu gezwungen werden kann, das Maximum auszunutzen, ist auch die Freiheit der Wahl der Dachneigung bzw. Dachform möglich. Festgelegt wurde jeweils ein Maximum und Minimum der First- bzw. Traufhöhe.

Diese Regelung dient wiederum der geplanten Vielfalt, wobei das Risiko geschmacklicher Entgleisung wegen der Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen insgesamt nicht höher ist als bei der alternativen Festlegung von Dachneigung und Traufhöhe. Der Gefahr, daß sich eine austauschbare Siedlung mit Vorstadtcharakter herausbildet, kann im übrigen ein Bebauungsplan allein - will er nicht alles vorschreiben - nicht begegnen. Hier wird die Mitverantwortung von Bauherrn und Architekten angesprochen, die einzelnen Gebäude eines Ensembles freiwillig, soweit wie möglich, aufeinander abzustimmen.

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt; der damit verbundene Gebietscharakter entspricht dem

beabsichtigten Baugebiet am besten, da auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen grundsätzlich überall zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl 0,4 bzw. 0,6 und als Geschosflächenzahl 1,2 festgesetzt.

5. Öffentliche Einrichtungen

Die in den Nachbargebieten vorhandenen öffentlichen Einrichtungen decken den Bedarf des Gebietes "Hinter den Zäunen" ab, so daß hier keine weiteren öffentlichen Einrichtungen vorgesehen sind. Bezüglich Kinderspielplätzen wird auf die angestrebte Nutzung der befahrbaren Wohnwege als Spielstraßen verwiesen. Aber auch ohne diese Spielstraßen werden die gesetzlichen Anforderungen nach dem Kinderspielplatzgesetz bzw. -erlaß unter der DIN 18034 erfüllt. Eine Kinderspielplatzfläche wird im Baugebiet ausgewiesen.

6. Grundwasserstände/Altlasten

Wegen des Grundwasserstandes wurde eine Sockelhöhe von max. 1,40 m festgesetzt, wobei durch die freie Wahl der Geschossigkeit hier noch ein weiterer Spielraum besteht. Somit kann jeder innerhalb dieses Bezugsrahmens die Tiefe der in das Grundwasser ragenden Bauteile selbst bestimmen und nach den Regeln der Baukunst entsprechend sein Gebäude wasserdicht ausbilden.

Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorgetragenen Bedenken bezüglich des Bauens im Grundwasser wurden dadurch ausgeräumt, daß die maßgeblichen Daten - höchster bekannter und mittlerer Grundwasserstand - in den Bebauungsplan übernommen wurden. Weiter wurde aufgenommen, daß eventuelle bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes eines wasserrechtlichen Verfahrens bedürfen.

Wegen eventuell möglicher Altlasten, über die im Zeitraum der Planaufstellung weder der Stadt noch dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz etwas bekannt war, wurde in die Festsetzungen aufgenommen, daß bei Auftreten von ungewöhnlichen Färbungen oder Geruchsemissionen bei Erdarbeiten das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Landratsamt -Amt für Umweltschutz- zu unterrichten ist.

Flächennachweis

1. Städtebauliche Daten

Bruttofläche	73.588 m ²
(räumlicher Geltungsbereich)	
./. Straßenfläche	11.731 m ²
./. Grünfläche	1.472 m ²
<hr/>	
Nettofläche	60.335 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	48.727 m ²
Mischgebiet (MI)	11.608 m ²

2. Erschließungskosten

2.1 Kanalisation	= DM 2.080.000,00
2.2 Wasserversorgung	= DM 715.000,00
2.3 Straßen	= DM 2.340.000,00
<hr/>	
gesamt	DM 5.135.000,00

Die Erschließungskosten werden finanziert über

- Gemeindehaushalt
- Beiträge nach dem BauGB und KAG

3. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Es wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.



Stadt Ettenheim
-Stadtplanung-
im Februar 1993