2. FERTIGUNG

Bebauungsplan "Unterbruch/Seestraße"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gewerbebetrieb auf Flst.Nr. 1116/1 hat seine Tätigkeit eingestellt. Das brach gefallene Grundstück soll nun wieder aktiviert werden. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung des Grundstücks ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Flächennutzungsplan

Flst.Nr. 1116/1 ist im FNP als gewerbliche Baufläche, Flst.Nr. 2578 als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an den Bebauungsplan "Eisenstock" (Mischgebiet), im Südwesten an den Bebauungsplan "Beierbach" (allgemeines Wohngebiet).

4. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Es handelt sich um bebaute Grundstücke.

5. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet wird auf drei Seiten von bebauten Bereichen eingeschlossen. Im Süden grenzt es an landwirtschaftliche Flächen, die im Regionalplan sowohl als regionaler Grünzug wie auch als Grünzäsur ausgewiesen sind.

Im Abstand von ca. 50 m führt im Nordwesten die Trasse der DB vorbei.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird direkt von der Seestraße erschlossen.

7. Planerische Zielsetzung

In der Bauleitplanung galt in der Vergangenheit der strikte Grundsatz der Trennung von Wohnnutzung und Gewerbenutzung.

Inzwischen erkennt man, dass eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten deutliche Vorteile gegenüber geplanten Monostrukturen hat. Dies zeigen auch gewachsene städtebauliche Strukturen, die - soweit sie nicht augesprochene Missstände aufweisen - keine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen, die es zu bereinigen gilt.

Ziel der Planung ist, die Vorteile des Nebeneinanders von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu wahren, und gleichzeitig Immissionskonflikte zu entschärfen.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Gewerbenutzung wegen der aktuellen Knappheit an Gewerbeflächen und wegen des im Flächennutzungsplan 2010 prognostizierten Defizits an Gewerbeflächen erforderlich. Wenn es erklärtes Stadtentwicklungsziel ist, für die Stadtteile vor Ort kleine Gewerbegebiete für wohnortnahe Arbeitsplätze und Dienstleistungen zu schaffen, sind solche Gebiete zu erhalten.

8. Planinhalte

Für den überbauten Bereich wurde ein "einfacher Bebauungsplan" erstellt.

Die besondere Qualität einfacher Bebauungspläne liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten der örtlichen Situation. Dies lässt über die unbedingt erforderlichen - weil nicht anders durchsetzbar - Festlegungen hinaus im Rahmen des § 34 BauGB Freiraum für künftige Entwicklungen.

Das Maß der Nutzung wird nur hinsichtlich der Grundflächenzahl fixiert. Eingrünungsanforderungen und Baugrenzen zur Seestraße und zum Graben sind festgelegt.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

9. Planungsstatistik

Geltungsbereich	6308 m²
davon	
Gewerbegebiet	5293 m²
Mischgebiet	892 m²
öffentliche Verkehrsfläche	123 m²

10. Nachrichtlich Hinweise

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg	Aus geotechnischer Sicht werden Baugrunduntersuchungen empfohlen
Landratsamt/Umweltamt	Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Stadt Karlsruhe, Mörscher Wald"

Ettlingen, 30. November 2000

Offele
Oberbürgermeister

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT