

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN VORAUSSETZUNGEN ZUR PLANUNG

Das Planungsgebiet befindet sich zur Zeit in einem sehr verwahrlostem Zustand. Vor allem das Gelände der schon früher dort vorgesehenen verlängerten Dieselstraße kann bei Regenwetter nur noch als Schlammwüste bezeichnet werden. Diese Fläche wird von Mitarbeitern der Fa. Elba außerdem zum Abstellen ihrer Kfz benutzt, ein geordnetes Parken findet jedoch nicht statt.

In letzter Zeit sind an die Stadt Ettlingen mehrere Wünsche herangetragen worden, das Gelände oder zumindest Teile davon einer bestimmten Nutzung zuzuführen.

Das Fernmeldeamt der Bundespost, Baubezirk Ettlingen benötigt dringend ein neues Büro- und Lagergebäude und bittet um die Überlassung von Baugelände in zentraler Lage.

Einige Bewohner der Wohnanlage an der Goethestraße möchten in Eigeninitiative einen Kinderspielplatz einrichten und bitten ebenfalls um die Überlassung von entsprechend nahe gelegendem Gelände.

Die Stadtwerke der Stadt Ettlingen benötigen zusätzliche Fläche zur Errichtung neuer Gebäude, um damit auch für die Zukunft einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten.

Es ist notwendig, im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung für das gesamte Stadtgebiet eine endgültige Lösung der Verlängerung der Dieselstraße und ihrer Verknüpfung mit der Goethestraße herbeizuführen.

Alle diese Gründe geben Veranlassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Lösung aller hier genannten Probleme herbeiführen soll.

AUSSERE ERSCHLIESSUNG

Es ist vorgesehen, die Dieselstraße endgültig auszubauen und mit der Goethestraße in der im Plan dargestellten Form zu verknüpfen. Die hierfür benötigte Fläche steht deshalb schon zur Verfügung, weil im früheren, jetzt überholtem Generalverkehrsplan hier ein vierspuriger Durchgang der B 3 vorgesehen war. Auch der alte Bebauungsplan für die Wohnanlage an der Goethestraße, " Dieselstraße Ost ", hatte diese Planung noch zum Inhalt.

Da die Belastung der Dieselstraße innerhalb des heute gültigen Verkehrskonzeptes mit Sicherheit nur einen Bruchteil des vierspurigen Ausbaus beträgt, stellt die neue Planung für die angrenzende Wohnbebauung eine deutliche Verbesserung dar.

Durch die gute verkehrliche Anbindung an das örtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz erhält das Planungsgebiet eine sehr hohe Standortgunst, die es auch für nicht störende Gewerbebetriebe sehr interessant werden läßt.

INNERE ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Zur direkten Anbindung der Gewerbegrundstücke ist eine Anliegerstraße als östlicher Abzweig von der Dieselstraße vorgesehen. Dieser Ast soll auch den Verkehr der Stadtwerke aufnehmen, wodurch eine Neuordnung des inneren Verkehrskonzeptes auf dem Betriebsgelände erforderlich wird.

Die der zukünftigen, verlängerten Dieselstraße zugeordnete Fläche wird zur Zeit von 'wild' parkenden Kfz genutzt. Es ist nicht im Sinne einer ordnenden Planung, Parkflächen zu ignorieren, die nicht in einer planerischen Absicht sondern einem akuten Bedarf begründet sind. Zur Zeit stehen dort täglich ca. 70 - 100 Kfz, die zum größten Teil der Belegschaft der Fa. Elba zuzuordnen sind. Elba besitzt hingegen genügend Parkfläche, die bloß wegen einer etwas größeren Entfernung nicht angenommen wird. Auf diese Fläche wird hier ausdrücklich verwiesen.

Für den innerhalb des Planungsgebietes früher vorgesehenen Ausbau der B 3 ist eine große Fläche freigehalten worden, die in diesen Dimensionen jetzt nicht mehr benötigt wird. Deshalb können dort 40 Besucherparkplätze zu Gunsten der Wohnanlage geschaffen werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die künftige Bebauung sind auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Lediglich einige Besucherparkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum der geplanten Anliegerstraße. Stellplatzablösungen sind nicht vorgesehen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Die nordöstliche Grenze des Planungsgebietes wird durch ein vorhandenes Industriegleis gebildet. Ein parallel dazu geplantes Gleis dient zum Be- und Entladen.

Die Tatsache, daß in Ettlingen nur noch wenig Gewerbegebiete mit Gleisanschluß zur Verfügung stehen, zwingt dazu, in diesem Gewerbegebiet Betriebe anzusiedeln, die auch das Industriegleis nutzen. Durch Festsetzungen aufgrund von § 1 Abs. 4 BauNVO wird andererseits verhindert, daß sich dort störende Betriebe (Lärm, Geruch etc.) ansiedeln, um jede Beeinträchtigung der Wohnanlage an der Goethestraße auszuschließen.

Als Pufferzone ist zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung ein Mischgebiet, ebenfalls mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO angeordnet, das von der Bundespost mit einem Büro- und Lagergebäude sowie drei anderen, bisher noch nicht bekannten, nicht störenden Gewerbebetrieben genutzt werden soll.

BEGRÜNUNG

Zum gesamten Planungsgebiet wird die Wohnanlage zusätzlich durch einen Grüngürtel abgeschirmt, in dessen östlichem Bereich ein Kinderspielplatz vorgesehen ist.

Eine weitere Begrünung im öffentlichen Bereich ist im Straßenraum der Dieselstraße konzipiert. Dort bietet sich durch die früher sehr großzügig vorgenommene Ausweisung einer Freihaltetrasse für die B 3 Umgehung genügend Platz, um neben einem Geh- und Radweg auch Bäume auf einem separaten Streifen anzupflanzen.

Die Begrünung der privaten Grundstücke wird durch die dieser Satzung angeschlossenen Bebauungsvorschriften geregelt. Neben einer intensiven Begrünung mit großkronigen Bäumen ist auch durch Satzung festgesetzt, daß bestimmte Flächen auf den Grundstücken nicht versiegelt werden dürfen. So wird bewirkt, daß ein großer Teil des Oberflächenwassers direkt dem Grundwasserkreislauf zugeführt werden kann.

KOSTENSCHÄTZUNG

Straßenbaumaßnahmen	1 075 000 DM
Kosten der Abwasserbeseitigung	395 500 DM
Frishwasser- und Gasversorgung	120 000 DM
Straßenbeleuchtung	58 000 DM
Stromversorgung bis 1kV	100 000 DM
Gestaltung der Grünflächen einschließlich Bäumen	300 000 DM
Ausbau des Kinderspielplatzes	50 000 DM
<hr/>	
Gesamtkosten der Erschließung	2 098 500 DM

KENNDATEN DER PLANUNG

Öffentliche Verkehrsfläche		
– verlängerte Dieselstraße	0,88 ha	15,3 %
– Erschließungsstraße	0,33 ha	5,8 %
Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	0,34 ha	5,9 %
Bahnkörper + Restflächen Kreuzung Dieselstraße/Goethestraße	0,27 ha	4,7 %
Bebaubare Fläche (GE + MI)	3,92 ha	68,3 %
Planungsgebiet	5,74 ha	100,0 %