

Begründung

Der vorliegende Bebauungsplan hat die Aufgabe, die erforderlichen Festsetzungen, sowohl in zeichnerischer wie in schriftlicher Form, für die Bebauung des in der Satzung näher bezeichneten Gebiets zu treffen. Er erhält folgende Bezeichnung

Bebauungsplan "Teilbebauung Neuwiesen"

Seine Grenzen sind:

Im Norden die südliche Grenze des Hermann-Löns-Weges

Im Westen die nord-westliche Grenze des Grundstücks Lgb.Nr. 4534 und dessen geraden Verlängerung nach Süd-Westen bis zur Alb

Im Süden die Alb

Im Osten die Bahnlinie der AVG Ettlingen/Karlsruhe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die als breite, schwarze unterbrochene Linie erscheinende Feststellungsgrenze markiert (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

Allgemein

Das Gelände nördlich der Alb zwischen der Firma Pfeiffer und der Firma Zurstrassen wurde bedingt durch die Betriebsaufgabe der Firma Lorenz AG. für eine Wohnbebauung frei. Das Betriebsgrundstück der Firma EGuA wurde in die Wohnbebauung mit einbezogen damit das gesamte Gebiet sinnvoll verplant werden konnte. Das neu geplante Wohngebiet schließt sich an das südlich der Alb gelegene allgemeine Wohngebiet sowie im Osten an das zur Zeit zu erschließende Baugebiet "westlich der Karlsruher Straße" an. Die sich bereits im Bebauungsgebiet befindliche Firma Pfeiffer wurde im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Um einen Übergang zu den im Westen liegenden Gewerbebetriebe zu erhalten wurde westlich der geplanten verlängerten neuen Gehrstraße ein Mischgebiet für nichtstörende Gewerbebetriebe ausgewiesen. Im Hinblick auf das im Bereich der Gemarkung Ettlingen nur noch im begrenzten Umfang zur Verfügung stehende Baugelände bzw. Gelände, das einer späteren Bebauung zugeführt werden kann, muß eine möglichst hohe Wohndichte angestrebt werden. Dieser Notwendigkeit wurde mit einer Bebauung von Hoch- und Mittelhochhäusern Rechnung getragen.

Das geplante Baugebiet wird bis zum Bau der geplanten Dieselstraße (Umgehungsstraße B 3) über den verlängerten Hermann-Löns-Weg an das Ortsstraßennetz angeschlossen. Nach dem Bau der Umgehungsstraße erfolgt die Zufahrt über die verlängerte Gehrstraße-verl. Hermann-Löns-Weg vom Westen her.

Dem Verlauf der geplanten Dieselstraße (Umgehungsstraße B 3) zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Firma Pfeiffer wurde Rechnung getragen.