

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bruchhausen-Bahnhof"

-Begründung gemäß § 9 (8) BauGB-

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den westlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Mal-scher Landgraben und der ehemaligen Gemarkungsgrenze be-steht ein einfacher nicht qualifizierter, jedoch übergelei-teter Straßen- und Baufluchtenplan ("Bebauungsplan für Industriegelände") aus dem Jahr 1960. Aufgrund starker Nachfrage nach Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe ergab sich die Notwendigkeit, das Gewerbegebiet erweitern.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung sowohl im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans wie auch im Erweiterungsgebiet ordnen.

2. Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Die Gesamtfläche beträgt 5,78 ha. Bereits bebaut sind 2,92 ha. Die Erweiterungsfläche beträgt 2,86 ha.

Für den bebauten Bereich ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke vorhanden; das Gebiet ist durch die Badstraße und die Neue Bruchstraße erschlossen.

Für das Erweiterungsgebiet müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen neu installiert und die Er-schließungsstraße gebaut werden.

4. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

Westlich des Planungsbereiches schließen sich Mischgebiets-flächen an.

Östlich des Planungsbereiches befindet sich die Trasse der Bundesbahnlinie Karlsruhe - Rastatt. Jenseits der Bundes-bahn schließt sich der Stadtteil Ettlingenweiler mit dem Baugebiet "Eisenstock" (MI,WA) an.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden Dauerkleingärten an den Planungsbereich.

5. Planerische Zielsetzung

Im Planungsbereich wird der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe gedeckt. Die Planinhalte gewährleisten, daß das "Gewerbegebiet Bruchhausen-Bahnhof" nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der durch die Bahnlinie Rastatt - Karlsruhe schon stark vorbelasteten umliegenden Bereiche führt. Die Bahn hat laut DIN 18005 Blatt 1 einen Dauerschallpegel von 70 - 75 dB(A). Durch einschränkende planungsrechtliche Festsetzungen werden die aus dem Gebiet entstehenden Schallemissionen weit unter dem Schallpegel der Bahn gehalten. Der Süd- und Ostteil des Gebiets (65 % der Baufläche) sind als Mischgebiet festgelegt, so daß hier das Wohnen wesentlich störende Betriebe nicht angesiedelt werden können. Insgesamt wurde ein großes Gewicht auf die Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gelegt.

6. Statistik

Mischgebiet MI	:	3,01 ha
Gewerbegebiet GE	:	1,65 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	:	0,81 ha
Grünflächen	:	<u>0,31 ha</u>
Gesamtfläche	:	5,78 ha.

Kosten:

Kanalisation	:	650.000,- DM
Straßen + Bepflanzung	:	480.000,- DM
Beleuchtung	:	50.000,- DM
Wasser	:	<u>130.000,- DM</u>

1.310.000,- DM

Mehrwertsteuer	:	<u>183.400,- DM</u>
----------------	---	---------------------

1.493.400,- DM

aufgerundet : 1,5 Millionen

Ettlingen, 02.11.1989
Planungsamt der Stadt Ettlingen

Müller