

Bebauungsplan

"Wohnbebauung und Sozialzentrum"

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine städtebauliche Verbesserung gegenüber dem am 03. Oktober 1974 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Bebauungsplan erreicht werden. Die Verbesserung der gesamten Bausituation am südlichen Ortseingang von Ettlingen wird durch eine Herabsetzung der geplanten mehrgeschossigen Bebauung zwischen den Wohnstraßen A-A und B-B erreicht. Dadurch bleibt von Süden her nicht nur die Sicht auf die gesamte Stadtsilhouette erhalten, sondern wird gleichzeitig den veränderten Wohnwünschen der Bevölkerung entsprochen. Nachdem der Bauträger für das Sozialzentrum die Anzahl der Vollgeschosse im Einvernehmen mit der Stadt Ettlingen von sechs auf drei Geschosse reduziert hat, ist auch eine Herabzonung im Wohnbereich sinnvoll.

Mit dieser in diesem Bereich nun möglichen Kleinparzellierung der bebaubaren Flächen und der Neufestlegung von freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, sowie Reiheneinfamilienhäusern, wird dem Wunsch der Mehrheit der dortigen Grundstückseigentümer Rechnung getragen.

In den Garagenhöfen A, B und C sind die erforderlichen Garagenplätze für die Bungalows und Reiheneinfamilienhäuser ausgewiesen. Durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die geschlossenen Garagenhöfe wird ein vom Verkehrslärm nahezu befreites Wohnen möglich.

Mit der Anlegung eines Lärmschutzwalls mit einer entsprechenden Bepflanzung entlang der B 3 wird der Forderung immisionsschützender Maßnahmen, entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), entsprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, sowie die Größe des Plangebiets mit ca. 3,2 ha Fläche, bleibt von dieser Änderung unberührt. Die 1,2 ha große Fläche für das Sozialzentrum wurde unverändert auch im geänderten Bebauungsplan ausgewiesen. Im Geltungsbereich der Wohnbebauung sind insgesamt 69 Wohngebäude vorgesehen. Geht man davon aus, daß bei den zweigeschossigen Gebäuden auch eine Einliegerwohnung eingeplant wird, so kann sich die Anzahl der Wohneinheiten auf max. ca. 100 WE erhöhen.