

BEBAUUNGSPLAN "ERLAUGELÄNDE" IN ETTLINGEN

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Fa. Erlau wird ihr bisheriges Betriebsgelände im Bereich "Theodor-Körner-Straße, Scheffelstraße, Hermann-Löns-Weg" aufgeben und ihre Produktion in das Industriegebiet im Westen der Stadt verlagern. Dadurch kann die Umweltsituation in diesem Bereich entscheidend verbessert werden. Anstelle des Gewerbebetriebes ist eine Wohnbebauung vorgesehen.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Zielsetzung hat der Gemeinderat am 11.03.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes "ERLAUGELÄNDE" beschlossen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung ein Mischgebiet vor. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dies entspricht dem Charakter der umgebenden und geplanten Bebauung.

3. Bestandssituation

Das ca. 7500 qm große Betriebsgelände der Fa. Erlau wird durch die Scheffelstraße, Theodor-Körner-Straße, den Hermann-Löns-Weg und im Osten durch die Grundstücke am Hebelweg begrenzt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist als "Allgemeines Wohngebiet" zu charakterisieren. Die bestehenden Betriebsgebäude der Fa. Erlau werden den heutigen Produktionserfordernissen nicht mehr gerecht. Die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen belasten die Umwelt erheblich. Das Gelände befindet sich fast ausschließlich in Privateigentum.



4. Planungskonzept

4.1 Allgemeines

Städtebauliches Leitbild ist eine straßen- und blockergänzende Bebauung mit einem öffentlichen Wohnhof als Mittelpunkt. Zur Umsetzung der Zielsetzung "Flächensparendes Bauen" werden Stadthäuser, Reihenhäuser und Geschößwohnungen errichtet. Der Bebauungsvorschlag nimmt den Charakter der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur auf. Durch die Verlagerung des Industriebetriebes wird das gesamte Quartier städtebaulich aufgewertet.

4.2 Nutzung

Ausgewiesen wird ein "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung. Nicht zulässig sind Tankstellen, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Kleintierhaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke.

4.3 Bebauung

Entlang des Hermann-Löns-Weges entstehen 3 Hausgruppen mit jeweils 4 Stadthäusern. Den Eckbereich bildet ein Doppelhaus. Im übrigen sind Reihenhäusergruppen mit je 2, 3 und 4 Häusern vorgesehen. Bei den Stadthäusern sind die Garagen im Kellergeschoß untergebracht. Den Reihenhäusern sind jeweils separate Garagen zugeordnet. Im Innenbereich ist um den Quartiershof ein Geschößwohnungsbau mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage vorgesehen.

4.4 Erschließung

Der innere Bereich wird über eine öffentliche Stichstraße von 4,5 m Breite mit Wendemöglichkeit im zentralen Platzbereich erschlossen. Dem öffentlichen Platz werden 3 Besucherparkplätze zugeordnet. Die Stichstraße und der Hermann-Löns-Weg werden flächensparend ausgebildet.

Ergänzend zur öffentlichen Fahrbahn wird jeweils ein 1 m breiter Mehrzweckstreifen (Pflasterrasen) auf privatem Grundstück ausgewiesen. Eine Sicherung erfolgt durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit. Insgesamt stehen also 5,5 m befahrbare Fläche zur Verfügung.

4.5 Grün- und Freiflächen

Die Reihen- und Stadthäuser erhalten eigene Gartenanteile. Die Vorgärten werden begrünt. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen erhalten keine geschlossenen Beläge. Dem Geschosßwohnungsbau ist ein öffentlicher zentraler Platzbereich und eine größere private Grünfläche zugeordnet. Als Spielmöglichkeiten für Kinder stehen private Gärten und verkehrsberuhigte Bereiche zur Verfügung. Öffentliche Grünflächen wie der Bereich Grünanlage westliche Scheffelstraße, Albuferzone und Wasenpark liegen in direkter Nachbarschaft.

5. Umweltschutz

Bei der angestrebten Dichte führt die Heizung der privaten Haushalte mit festen und flüssigen Brennstoffen zu Geruchs- und Schadstoffbelastungen der Luft im Baugebiet selbst. Städtebauliches Ziel ist es, den Innenbereich der Stadt Ettlingen von Schadstoffen zu entlasten. Neben der örtlichen Zielsetzung der Minimierung von Luftschadstoffen ist für die Gesamtstadt die möglichst unbelastete Frischluftzufuhr aus dem Alb tal von hoher Bedeutung. Aus diesen Gründen wird ein Verbrennungsverbot für umweltbelastende Brennstoffe festgesetzt. Auf die Möglichkeit der Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonnenkollektoren oder Wärmepumpen wird hingewiesen.

Weitere Maßnahmen zum schonenden Umgang mit der Umwelt sind:

- Mindestmaße für Erschließungsflächen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Rasensteine, Pflasterrasen und begrenzte Fahrspuren bei Stellplatzflächen
- Begrünung der Garagendächer aus gestalterischen und klimatischen Gründen



- Allgemeine Begrünung der Vor- und Hausgärten

Da es sich bei der Fa. Erlau um einen Betrieb handelt, der chemische Substanzen verarbeitet, sind Untersuchungen über mögliche Altlasten durchzuführen. Eine Belastung des Bodens durch umweltgefährdende Stoffe wäre mit einer Wohnnutzung nicht vereinbart. Soweit erforderlich, muß durch entsprechende Maßnahmen gesichert sein, daß eine Wohnnutzung unbedenklich möglich ist.

6. Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom sind folgende Maßnahmen erforderlich:

a) Gasversorgung

Verlegung von ca. 85 m Gashauptleitung DN 100 in der geplanten Stichstraße.

b) Wasserversorgung

Verlegung von ca. 80 m Wasserhauptleitung DN 100 in der geplanten Stichstraße.

c) Stromversorgung

Verlegen von ca. 160 m 1 kV-Kabel in der Theodor-Körner-Straße und der geplanten Stichstraße.

Zur Entsorgung werden sämtliche Gebäude an die bestehende städtische Kanalisation angeschlossen werden. Im Stichweg ist ein Abwasserkanal neu zu verlegen. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem.

7. Planungsdaten

Grundstücksgröße	7 555 qm
Innere Erschließung	640 qm
Nettofläche	6 915 qm
Geschoßfläche	6 900 qm
Wohnungsanzahl gesamt	40 WE
Davon: Geschoßwohnungen	12 WE
Stadthäuser, Reihenhäuser	28 WE
Stellplätze privat (1,5 St/WE)	60
Stellplätze öffentlich	3

8. Kosten

8.1	Gasversorgung	20000,00 DM
8.2	Wasserversorgung	20000,00 DM
8.3	Stromversorgung	25000,00 DM
8.4	Straßenbeleuchtung	10000,00 DM
8.5	Kanalisierung	30000,00 DM
8.6	Straßenbauarbeiten (incl. Hermann-Löns-Weg)	190000,00 DM
8.7	Hausanschlußkosten	90000,00 DM
8.8	Begrünung	<u>10000,00 DM</u>
	Summe netto	395000,00 DM
	+ 14 % Mehrwertsteuer	<u>55300,00 DM</u>
	Summe brutto	ca. 450300,00 DM =====

Ettlingen, 10. August 1988


Offele
Oberbürgermeister

