Planungsamt, 31.01.2001
Az. 621.410.178/PL (Ga/Fu)

2. FERTIGUNG

Bebauungsplan "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark" Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den "technischen Bereich" der ehemaligen "Rheinlandkaserne". Dazu kommen Teile der angrenzenden Straßenflächen Hans-Sachs-Straße, Karlsruher Straße und Schumacherstraße, die nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rheinlandkaserne - historischer Bereich" liegenden Wohngrundstücke "Am Lindscharren 1, 3 und 5" sowie "Gutleuthausstraße 8, 10 und 12" und Teilstücke der östlich an die Karlsruher Straße angrenzenden Außenbereichsgrundstücke.

Flurstücks-Nummern: 615, 4296/20, 4296/21, 4296/22, 4325/1, 4331/1, 4343/1, 4343/2, 4345/5, 4345/6, 4380, 4383, 4384, 4385/1, 4386/1, 4387/1, 4387/3, 4426, 4427, 4428/1, 4430, 4431, 4432, 7801 und 9125.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurde die militärische Nutzung des Areals der "Rheinlandkaserne" und damit der Militärstandort Ettlingen insgesamt aufgegeben. Die jahrzehntelange militärische Nutzung hatte eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich verhindert. Die sich beiderseits anschließenden Stadtquartiere haben sich währenddessen an der Kaserne vorbei zu einem neuen Stadtrand entwickelt.

Im Zusammenhang mit der notwendigen Umnutzung und Neuordnung des Kasernenareals ergibt sich nicht nur die Gelegenheit, sondern sogar die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich nachzuholen. Dabei können in zentrumsnaher Lage Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht und Flächen für Wohnungsbau und nichtstörendes Gewerbe eingefügt werden.

Neben der baulich-räumlichen und einer nutzungsverträglichen Integration in das Stadtgefüge ist eine neue verkehrliche Anbindung und Vernetzung erforderlich. Außerdem sind in diesem Bereich Trassen für die weitere Entwicklung des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu schaffen, die sowohl der Verbesserung der tangierenden bestehenden Gebiete als auch der nachhaltigen Entwicklung und Standortqualität der neuen Baugebiete und Einrichtungen dienen.

Durch den Wegfall des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebietes zur militärischen Nutzung ist das Kasernenareal planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden deshalb zwei Bebauungspläne aufgestellt:
Ein Bebauungsplan für den südlichen, überwiegend denkmalgeschützten "historischen Bereich" und ein Bebauungsplan für den nördlichen, "technischen Bereich". Der Bebauungsplan für den "historischen Bereich" wurde am 02.02.2000 als Satzung beschlossen und ist seit dem 27.04.2000 rechtskräftig.

3. Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als "Sondergebiet" zur militärischen Nutzung (BUND) ausgewiesen. Der im Verfahren befindliche Vorentwurf "Flächennutzungsplan 2010", vom Nachbarschaftsverband bereits gebilligt, enthält die dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechenden Nutzungsarten und Flächen.

4. Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, den ökologischen Belangen gerecht werden und die Stadt um einen unverwechselbaren Siedlungsbaustein bereichern.
Der Titel des Bebauungsplanes "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark" verdeutlicht den für dieses städtebauliche Entwicklungsgebiet vom Gemeinderat formulierten Leitsatz "Wohnen-Arbeiten-Freizeit".

4.1 Entwicklungsziele und Nutzungen

Alle Baulichkeiten und befestigten Flächen des ehemaligen "technischen Bereichs" der Kaserne werden abgebrochen bzw. entsiegelt, da weder Substanz noch Struktur zur Erreichung der Entwicklungsziele und geplanten Nutzungen verwendet werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark" sollen folgende Entwicklungsziele verwirklicht bzw. folgende Nutzungen untergebracht werden:

1. Anbinden bzw. Einfügen des Plangebietes in die umgebenden Verkehrs-, Bebauungs-, Nutzungs- und Grünstrukturen.
2. Ausweisung von Flächen für Wohnbauten verschiedener Typologie (Geschoßwohnungen in "Stadthäusern" und anderen Wohnhäusern, Reihenhausgruppen, Doppelhäuser).
3. Ausweisung von Flächen für nichtstörendes Gewerbe entlang der Ostseite der Karlsruher Straße.
4. Bau eines Kindergartens am Rande des Grünzugs zur Deckung des sich aus dem Neubaugebiet und den geplanten Erweiterungen ergebenden Bedarfs.
5. Ausweisung von Flächen für Maßnahmen der vom Land geförderten Wohnungsbauinitiative "innerstädtisches und stadtnahes Wohnen". Vorgesehen sind Grundstücke für ca. 32 Geschoßwohnungen und ca. 18 Reihenhaus-Einheiten = ca. 50 WE.
6. Ausweisung von differenzierten Grün- und Freiflächen zur öffentlichen, halböffentlichen und privaten Nutzung.
7. Ausweisung von Flächen für die weitere Entwicklung des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (Freihaltetrasse nach Norden in Richtung Karlsruhe und Freihaltetrasse nach Osten/Nordosten in Richtung Durlach). Dies sind Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplanes des Stadt- und Landkreises. Sie dienen sowohl der Gesamtstruktur als auch direkt den neuen Baugebieten.
8. Schaffung einer Raumkante durch eine differenzierte mehrgeschossige Bebauung entlang der "Karlsruher Straße" und Umgestaltung der "Karlsruher Straße mit Umfeld", um dem Stadteingang eine positive und unverwechselbare Prägung zu verleihen. Damit erfolgt eine Verlagerung des "Stadteingangs" entsprechend der Siedlungsentwicklung nach Norden.
9. Berücksichtigung der künftig möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Norden bis zum "Schleifweg" durch eine entsprechende Ausformung der Bebauungs- und Erschließungsstruktur.

4.2 Altlasten

Durch die frühere militärische Nutzung des Geländes liegen Schadstoffbelastungen im Untergrund vor. Dies haben historische Erkundungen und daran anschließende Begutachtungen und Beprobungen erbracht. Teile des Geländes (ca. 1,5 ha Gewerbefläche GEe/Flst.Nr. 4296/21 und Randbereiche) wurden bereits im Jahr 2000 von Schadstoffen befreit und auf "A-Status" (= altlastenfrei) saniert.

Kennzeichnung: Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes liegen auf dem ca. 4,5 ha großen östlich angrenzenden Gelände des "technischen Bereiches" der ehemaligen "Rheinlandkaserne" noch Schadstoffbelastungen in unterschiedlichen Konzentrationen vor. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnet.

Sanierungsfähigkeit: In diesem "gekennzeichneten" Bereich wurden die Schadstoffe von einem Gutachter flurstücksscharf auf den im Bebauungsplan festgelegten Grundstücken bzw. Nutzflächen erhoben und dokumentiert. Konzeption und Durchführungsmethodik der Erkundung/Beprobung wurde mit dem zuständigen Landratsamt Karlsruhe abgestimmt. Der Gutachter, das Ingenieur-Büro Roth und Partner, stellt fest, dass das Gelände sanierungsfähig ist, um die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen realisieren zu können.

Baulasteintrag: Die Grundstückseigentümer, Stadt Ettlingen und Stadtbau Ettlingen GmbH, haben erklärt und ins Baulastenbuch für die Grundstücke Flst.Nr. 4296/20 und 4296/22 eintragen lassen, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden dürfen, wenn die Bodensanierung durchgeführt und gutachterlich dokumentiert ist und vom Landratsamt bestätigt wurde, dass die vorgesehenen Nutzungen unbedenklich und uneingeschränkt stattfinden können.

Sanierungsverpflichtung: Stadt Ettlingen und Stadtbau Ettlingen GmbH haben erklärt, dass sie die notwendigen Bodensanierungen durchführen lassen, bevor Grundstücksveräußerungen, Baugenehmigungen oder bauliche Maßnahmen erfolgen.

4.3 Erschließung

Der überwiegende Teil des geplanten Neubaugebietes wird von der, das Plangebiet im Westen tangierenden "Karlsruher Straße" erschlossen. Die Hauptzufahrt liegt am nördlichen Ende des ehemaligen Kasernengeländes, gegenüber der Einmündung "Schröderstraße" in die "Schumacherstraße". Dieser Kreuzungsbereich wird als Kreisverkehrsplatz ausgebildet.

Über den Kreisverkehrsplatz wird gleichzeitig die Anbindung des Gebietes "Neuwiesenreben" an die Karlsruher Straße und eine bessere Vernetzung mit dem Stadtgebilde erfolgen. Dadurch wird erreicht, dass für Bewohner und Besucher des Gebietes, die über die "Karlsruher Straße" an- bzw. abfahren, kürzere Fahrstrecken und Fahrzeiten entstehen und dass "Neuwiesenreben" dadurch insgesamt entlastet und der Verkehr gleichmäßiger verteilt wird. Durch den zusätzlichen Anschluss werden auch die Gebietseinfahrten gleichmäßiger belastet und das gesamte tangierte Straßennetz kann verkehrsmäßig und gestalterisch besser und zukunftsfähig (um-)strukturiert werden.

Bei einem, als Variante untersuchten herkömmlichen Ausbau der beiden Anschlüsse "Am Lindscharren" und "Planstraße A" an die "Karlsruher Straße" als T-Einmündungen wären Signalanlagen zu installieren, um die Leistungsfähigkeit und Sicherheit zu garantieren. Eine derartige Variante wäre nicht kostengünstiger als die Ausbildung des geplanten Kreisverkehrsplatzes und würde zudem den genannten städtebaulichen Entwicklungs-

zielen und Vorteilen widersprechen. Aber auch verkehrlich sind die Abläufe am geplanten Kreisverkehr besser zu bewerten, da dieser außerhalb der Spitzenzeiten faktisch keine nennenswerten Wartezeiten erzeugt und in den Spitzenzeiten über eine gute "Elastizität" verfügt. (Entsprechende Verkehrsuntersuchungen sind als Anlage beigefügt.)

Der Kreisverkehrsplatz macht eine Tieferlegung des heutigen Straßenniveaus der "Karlsruher Straße" erforderlich. Am Kreismittelpunkt sind das ca. 0,90 m. Etwa 100 m südlich und 100 m nördlich des Kreisverkehrsplatzes wird das bestehende Straßenniveau wieder erreicht.

Spätestens mit dem Bau der Straßenbahntrasse durch die "Karlsruher Straße" muß auch die Huttenkreuz-Kreuzung zum Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Die Karlsruher Straße ist mit den beiden Kreisverkehrsplätzen besonders geeignet, sowohl den jetzigen als auch künftigen Verkehr dieser wichtigsten Ettlinger Stadteinfahrt abzuwickeln. Die "Kreisel" bieten gleichzeitig die Möglichkeit der Gestaltung eines attraktiven und einprägsamen Stadteinganges und ermöglichen den notwendigen Flächengewinn für die Verwirklichung einer Stadtbahnlinie, die zur Verbesserung der ÖPNV-Versorgung im gesamten nördlichen Stadtbereich und zur Anbindung des Kasernenareals unerlässlich ist.

Von Süden erfolgt die Verkehrsanbindung des ehemaligen "technischen Bereichs" der Kaserne über die Straße "Am Lindscharren", die auch der Erschließung des "historischen Bereiches" dient.

Die Baugrundstücke östlich des geplanten Grünzugs beiderseits der "Planstraße D" sind von der "Durlacher Straße" aus über "Gutleuthaustraße", "Hans-Sachs-Straße" und "Alexiusstraße" anfahrbar.

Zwischen der "Durlacher Straße" und der "Karlsruher Straße" soll keine Durchfahrtsstrecke entstehen. Deshalb erfolgt durch einen "Baumplatz" eine optische Unterbrechung der Straßenverbindung "Am Lindscharren - Gutleuthausstraße". Da beide Straßen stumpf in die äußeren Hauptsammelstraßen einmünden und keine gerade Weiterführung besteht, wird kein nennenswerter Durchgangsverkehr erwartet.

Der den westlichen mit dem östlichen Bereich des Neubaugebietes und den "historischen Bereich" mit dem Neubaugebiet und der Außenbereichslandschaft verbindende Grünzug wird nur von Geh- und Radwegen durchquert.

Das Innere des neuen Stadtquartiers soll als "Tempo 30-Zone" ausgewiesen werden. An den Planstraßen A, B, C und D sind ca. 120 öffentliche Stellplätze geplant.

Die notwendigen Stellplätze werden den Baugrundstücken oder den Gebäudegruppen direkt zugeordnet und sind als Tiefgaragen, als Gemeinschafts-Carports/Garagen oder als Stellplätze konzipiert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes wird die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgen.

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt im TRENNSYSTEM. Ziel ist es, das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser direkt der natürlichen Vorflut zuzuführen, um Anschlusskanalisation und Kläranlage nicht oder möglichst gering zu belasten. Nur das häusliche Schmutzwasser wird im Schmutzwasserkanal erfasst und über die Anschlusskanalisation "Neuwiesenreben" zur Kläranlage abgeleitet. Der Niederschlagsabfluss wird im Regenwasserkanal gesammelt, nach Norden zur "Seehofsenke" geleitet und nach der Reinigung durch einen Bodenfilter in einem Retentionspolder, der einen Überlauf zum "Seegraben" erhält, zurückgehalten.
Im Teilbereich beiderseits des Grünkeils erfolgt die Entwässerung im MODIFIZIERTEN TRENNSYSTEM. Hier wird der Niederschlagsabfluss der Dachflächen und untergeordneten Verkehrsflächen von offenen Fließgerinnen aufgenommen und einem innerhalb des Grünkeils verlaufenden naturnah gestalteten Regenwasser-Sammelgraben zugeleitet. Das offene natürliche Gerinne wird durch die Verdunstung positive Auswirkungen auf das Kleinklima des Baugebietes haben. Nur plötzlich anfallende große Wassermengen müssen durch einen Überlauf am Rande der Regenwassermulde in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4.5 Bebauungskonzept

Der Entwurf, der auch die künftige Erweiterung des Baugebietes bis zum "Schleifweg" berücksichtigt, basiert auf dem Achsenkreuz klassischer Stadtanlagen und schafft einen eigenständigen, abgeschlossenen Siedlungsbereich nördlich der historischen Kasernenanlage.

Entlang der Entwicklungsrichtung West-Ost sind, beginnend an der Karlsruher Straße, homogene in sich abgeschlossene Felder für Büro-Geschossbauten, Reihenhäuser, Stadthäuser sowie, als Arrondierungsbebauung westlich der "Hans-Sachs-Straße", zweigeschossige Doppelhäuser geplant.

Beginnend am "Baumplatz" (nördlich des Mittelgebäudes des "historischen Bereiches") wird ein sich leicht keilförmig nach Norden zum Landschaftsraum öffnender Grünzug durch das Plangebiet geführt. Dieser öffentliche Grünbereich soll als Spiel- und Erholungsraum für alle Altersgruppen gestaltet werden. Innerhalb dieses Grünzugs erfolgt auch die offene Regenwasserableitung der angrenzenden Wohngrundstücke. Das Regenwasser wird im offenen naturnah gestalteten Graben in eine Mulde geführt.

Die drei- bis viergeschossigen Stadthäuser entlang der Westseite des öffentlichen Grünzugs/Spielparks bilden das bauliche Rückgrat des Gesamtgebietes und schaffen durch die offene Bauweise eine gute Verzahnung der halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen. Durch das klare Erschließungssystem, die grünplanerischen Strukturen und das Bebauungskonzept entsteht ein attraktives und einprägsames Baugebiet.

In beiden Entwicklungsrichtungen des Plangebietes, von Süden nach Norden und von Westen nach Osten, ist aufgrund der Struktur der Baufelder die Erschließung und Bebauung in Teilabschnitten möglich.

5. Belange des Naturschutzes - Ökokonto

Zur grünplanerischen Entwicklung und zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange wurde entsprechend den rechtlichen Anforderungen ein Grünordnungsplan erstellt, der auch die ökologische Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung und nach der Bebauung dokumentiert.

Im Rahmen der flächenhaften Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten vor und nach der Planung und nach der Abarbeitung der nicht quantifizierbaren Risikoabschätzung wurde als Ergebnis der Gesamtabschätzung des Risikos sowie im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes nach § 8a NatSchG und § 1 BauGB eine erhebliche "Überkompensation" der zu erwartenden Eingriffe festgestellt. Das Bebauungsplangebiet wird gegenüber dem Vorherzustand ökologisch deutlich aufgewertet.

Die "Überkompensation" von 2,00 ha ergibt sich aus dem Rückbau bestehender versiegelter Flächen sowie der ökologischen Aufwertung von bestehenden geringwertigen Grünflächen in ökologisch mittel- bis hochwertig Grünflächen.

Gemäß den rechtlichen Bestimmungen des BauGB sowie des § 8a NatSchG sind Kompensationsmaßnahmen zeitlich und räumlich nicht zwingend an den Eingriff gebunden. Hierdurch ist es möglich Kompensationsmaßnahmen bereits im Vorfeld eines Eingriffes durchzuführen und für spätere Eingriffe als Kompensationsmaßnahmen einzustellen.

Im vorliegenden Fall wird die im Geltungsbereich festgestellte Überkompensation durch die Aufwertung von 1,97 ha versiegelter Fläche und 0,03 ha geringwertiger Fläche in 1,37 ha mittelwertige und 0,63 ha hochwertige Flächen als anrechenbare Kompensationsmaßnahme für die im Rahmen der zukünftig geplanten Baugebietsausweisung "Schleifweg" nördlich des Geltungsbereiches entstehenden Eingriffe festgesetzt.

Im Umkehrschluss ergibt sich hieraus die vorgezogene Kompensation von zukünftig zu erwartenden Eingriffen durch Flächenversiegelung und -überbauung in der Größenordnung von ca. 1,37 ha mittelwertigen und 0,63 ha hochwertigen Flächen im nördlich anschließenden Bebauungsgebiet.
Nach derzeitigen planerischen Überlegungen und einer Abschätzung der ökologischen Auswirkungen werden durch die geplante Bebauung neben Ackerflächen ca. 1,7 ha hochwertige Streuobstwiesen und ca. 0,7 ha mittelwertige Grünlandflächen überbaut. Diesen Eingriffen können die Flächen aus der Überkompensation des Bebauungsplans "Wohn- und Gewerbepark" gegenübergestellt und als Kompensation angerechnet werden.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes "Schleifweg" wird eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durchgeführt, wobei die o. g. Überkompensation verrechnet wird.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage beigefügt.

6. Flankierende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Wie unter 4.3 schon dargestellt, schafft der Bebauungsplan "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark" auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Straßenverbindung zwischen der Karlsruher Straße und der Schumacherstraße gegenüber der Einmündung Schröderstraße, um das Baugebiet "Neuwiesenreben" besser zu vernetzen und auf kürzerem Wege anzubinden.

Im "Verkehrsgutachten" und dessen "Ergänzung" wird nachgewiesen, dass das Verkehrsnetz und die jeweiligen Straßenquerschnitte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, im Speziellen die beiden geplanten Kreisverkehrsplätze auf der Karlsruher Straße, die erforderliche Leistungsfähigkeit gewährleisten werden und dass durch den oben genannten Anschluss in Höhe der Schröderstraße kein Durchgangsverkehr durch das Baugebiet "Neuwiesenreben" zu erwarten ist, da andere Fahrstrecken mit günstigeren Reisezeiten zur Verfügung stehen.
Die errechnete Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Adenauerstraße und auf dem nördlichen Abschnitt der Schumacherstraße wird verursacht durch Verlagerungen des Ziel- und Quellverkehrs innerhalb des Baugebietes "Neuwiesenreben" und durch die allgemeine Erhöhung des Motorisierungsgrades bis zum Planjahr 2010. Alle Aussagen gehen dabei vom Normalfall und der Netzverfügbarkeit aus.

Flankierende Maßnahmen sollen gewährleisten, dass die bestehende 30 km/h-Regelung innerhalb des Baugebietes "Neuwiesenreben", im Besonderen auf der Schumacherstraße und auf der Adenauerstraße, eingehalten wird. Die auf eine Verlangsamung des Verkehrs im Gebiet ausgerichteten Maßnahmen sollen auch zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen sowie Überquerungsvorgänge der Fahrbahn durch schwächere Verkehrsteilnehmer erleichtern.

Im Einzelnen sind folgende "flankierende Maßnahmen" außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark" vorgesehen:

1. **Abschnittsweise Straßenumgestaltungen zur Verkehrsberuhigung in der Adenauerstraße:**
   Bei der Festlegung der genauen Lage und der gestalterischen und funktionalen Ausformung dieser Umbaumaßnahmen sollen die betroffenen Bürger beteiligt werden.

2. **Abschnittsweise Straßenumgestaltungen zur Verkehrsberuhigung im Südabschnitt der Schumacherstraße:**
   Bei der Festlegung der genauen Lage und der gestalterischen und funktionalen Ausformung dieser Umbaumaßnahmen sollen die betroffenen Bürger beteiligt werden.

3. **Verkehrsrechtliche Maßnahmen an den Zufahrten zum Wohngebiet "Neuwiesenreben":**
   Durch die Verkehrsbehörden sollen Beschilderungen veranlasst werden, um Schwertransport- und Lkw-Durchgangsverkehr zu verhindern.

4. **Realisierung der "flankierenden Maßnahmen" im Gebiet "Neuwiesenreben" vor der Verkehrsanbindung an die Karlsruher Straße:**
   Die Öffnung des Kreisverkehrsplatzes zur Schumacher-/Schröderstraße soll erst erfolgen, wenn die Umbaumaßnahmen im Zuge der Karlsruher Straße vom nördlichen Baubeginn bis zur Huttenkreuzung soweit fertiggestellt sind, dass der Verkehr ungehindert fließen kann.

7. Planungsdaten

Plangebiet/Geltungsbereich			9,96 ha
davon 1. Kasernenanlage Anteil "technischer Bereich"		6,69 ha	
2. bebaute Grundstücke Stadtbau Ettlingen GmbH		0,71 ha	
3. vorhandene Straßen u. öffentliche Grünflächen		2,41 ha	
4. Teilflächen von Außenbereichsgrundstücken entlang der Karlsruher Straße		0,15 ha	
davon Privatgrundstücke	0,03 ha		
Bruttobauland (1.+2.)			7,40 ha
davon Nettobauland		4,66 ha	
- Gewerbegrundstück (GE/e)	1,48 ha		
- Wohnungsbau (WR, WA, MI)	2,58 ha		
- vorhandene Wohngrundstücke (MI)	0,45 ha		
- Kindergarten	0,15 ha		
Öffentliche Grünfläche "Spielpark"		0,75 ha	
Erschließungsanlagen und Teilflächen Straßenbahnfreihaltetrassen		1,99 ha	

Wohneinheiten (inkl. 30 WE Bestand)	ca. 206 WE
davon Geschosswohnungen	105 WE
Reihenhäuser	35 WE
Doppelhäuser	36 WE
Wohnungsbestand Stadtbau	30 WE
Einwohner (inkl. 30 WE Bestand)	ca. 515 EW

8. Kostenschätzung

Abbruchkosten "technischer Bereich"		6.400 TDM
Altlastenbeseitigung, Anteil Stadt Ettlingen		3.600 TDM
Verkehrsanlagen, Anteil Bruttobauland		2.300 TDM
Grünfläche "Spielpark" (= Kompensation "Schleifweg")		800 TDM
Abwasser- und Regenwassernetz im Bruttobauland		3.100 TDM
Gas-, Elektro- und Trinkwassernetz, Trafostation, Straßenbel.		1.100 TDM
Vorbereitung, Planung u. Durchführung Sanierungsmaßnahme		2.000 TDM
Gesamtkosten Sanierungsmaßnahme "technischer Bereich" (ohne äußere Erschließung)		19.300 TDM

Gesamtkosten Sanierungsmaßnahme "technischer Bereich"		19.300 TDM
Kosten Umbau "Karlsruher Straße"		5.200 TDM
davon Kreisverkehrspl. "Schröderstr." (1.BA) einschl. Umbau "Karlsr.Str." ohne "Huttenkreuz-Kreuzung"	2.500 TDM	
Kreisverkehrsplatz "Huttenkreuz" (2. BA)	800 TDM	
Grünflächengestaltung "Karlsr.Straße" (1.+2.BA)	1.900 TDM	
Retentionspolder "Seehofsenke" inkl. Kanalbau		2.000 TDM
Flankierende Maßnahmen in "Neuwiesenreben"		100 TDM
Gesamtkosten		26.600 TDM

Ettlingen, 31.01.2001

Stadt Ettlingen
Planungsamt

Offele
Oberbürgermeister

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT

Müller
Amtsleiter