Bebauungsplan " Z e h n t w i e s e n"

-Begründung gemäß § 9 (8) BauGB-

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Aufgrund von Veränderungen im Bereich des Elba-Werks ergibt sich im Planungsgebiet die Notwendigkeit, die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Ebenso verlangen stadtstrukturelle und zentralörtliche Überlegungen, in diesem Bereich Festsetzungen zu treffen, die sowohl auf das nähere Umfeld wie auch auf die gesamtstädtische Entwicklung eingehen.

2. Flächennutzungsplan:

Im südlichen Bereich ist entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan entlang der Dieselstraße Mischgebiet und am Bahngelände Gewerbegebiet ausgewiesen.

Entgegen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans sieht die Planung entlang der Zehntwiesenstraße statt des Industriegebiets ein Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe" vor. Hier wurde eine entsprechende Planänderung im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

3. Bestand innerhalb des Planungsbereiches:

Die Fläche beträgt ca. 13,1 ha. Das Gelände ist fast eben. Es befindet sich zu 93 % in Privatbesitz. Auf dem Gelände befinden sich ältere Betriebsgebäude, die zum Teil wegen ihrer schlechten Bausubstanz heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Die Freiflächen werden überwiegend als Lagerflächen genutzt. Vegetation ist bis auf drei als Kleingärten genutzte Grundstücke nur in geringem Maße vorhanden. Das Planungsgebiet ist an drei öffentliche Straßen angebunden: die Bahnhofstraße, die Zehntwiesenstraße und die Dieselstraße. Im Süden und Westen wird es vom AVG-Gütergleis tangiert.

4. Bestand außerhalb des Planungsbereiches:

Östlich der Dieselstraße schließt sich der Bereich der Bebauungspläne "Dieselstraße-Ost" und "Dieselstraße-Ost II" mit Wohnbebauung, Gewerbeflächen und Mischgebiet an. Nördlich der Zehntwiesenstraße zwischen der Draisstraße und der Dieselstraße schließt sich der Bebauungsplan "Kleiner Gehrn" mit vorwiegender Wohnnutzung an.

5. Planerische Zielsetzung:

Aufgrund der Veränderungen im Bereich der Firma Elba ergibt sich die Notwendigkeit, im Planungsgebiet die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Ebenso besteht ein gesamtstädtischer Entwicklungsbedarf.

KARLSRUHE

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt sowohl den sich abzeichnenden Entwicklungstendenzen nördlich der Zehntwiesenstraße als auch der Möglichkeit einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Gebietes Rechnung.

Das Bebauungskonzept "Kleiner Gehrn" nördlich der Zehntwiesenstraße führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten umliegenden Bereichs. Besonders die Kreuzungssituation Zehntwiesenstraße/Dieselstraße verlangt aus städtebaulichen Gründen eine gestalterisch hochwertige Lösung.

Die Neuordnung der Flächen und deren Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen diese städtebaulichen Zielsetzungen verwirklichen.

Im einzelnen sieht der Bebauungsplan folgende Bereiche vor, die durch Grünzäsuren voneinander getrennt sind:

- Mischgebiet:

  Das Mischgebiet entlang der Dieselstraße bildet den Übergang zwischen dem Gewerbegebiet der Elba und dem Bereich östlich der Dieselstraße. Die 4-geschossige Bauweise ist aus dem Bestand entwickelt. Die Kreuzungsbereiche der Dieselstraße mit der Goethestraße und der Zehntwiesenstraße erhalten bauliche Dominanten.

- Gewerbegebiet:

  Das Gewerbegebiet umfaßt den zentralen, noch verbleibenden Bereich der Firma Elba. Südlich der geplanten Werkstraße ist die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe im "grünen Umfeld" vorgesehen.

- Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe":

  Im nördlichen Planbereich ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßobjektes mit 7500 qm Verkaufsfläche geplant. Es ersetzt das in der ersten genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes enthaltene Sondergebiet EKZ im Industriegebiet Hertzstraße, dessen Umwidmung in Industriegebiet die Stadt Ettlingen im Zuge der 1. Änderung des FNP wegen aktuellen Bedarfs an Gewerbe- und Industriefläche beantragte.

  Das jetzt geplante Sondergebiet an der Zehntwiesenstraße beansprucht weniger Fläche und ist vom Standort her erheblich besser in das städtebauliche Gefüge integriert. Standort, Flächen- und Sortimentsbegrenzungen wurden bezüglich ihrer Innenstadtverträglichkeit durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, im Rahmen einer Markt- und Standortuntersuchung überprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß hier ein Teil der zur Stabilisierung und Entwicklung der zentralörtlichen Funktion Ettlingens erforderlichen Verkaufsflächen an geeigneter Stelle auf einer innerörtlichen "Entwicklungsachse" ausgewiesen ist.

KARLSRUHE

Diese "Entwicklungsachse" soll zusätzliche Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die aufgrund der räumlichen Begrenzung in der "Einkaufs-Innenstadt" (Altstadt) nicht mehr untergebracht werden können. Die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente und Flächenbeschränkungen werden in der Untersuchung als innenstadtverträglich bezeichnet. Ebenso weist das Gutachten durch Quantifizierungen der Umsätze, Sortimente und Einzugsbereiche nach, daß von einer Störung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges nicht auszugehen ist.

6. Flankierende Maßnahmen:

Die Stadt Ettlingen sieht den Endpunkt der "Entwicklungsachse" im Sondergebiet an der Zehntwiesenstraße. Dies entspricht auch den Aussagen der Markt- und Standortuntersuchung der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung), Ludwigsburg.

Durch flankierende Maßnahmen wird verhindert, daß im Bereich um das Sondergebiet ein "Multiplikationseffekt" entsteht. Die Agglomeration weiterer Fachmärkte könnte sonst ein zur Innenstadt konkurrierendes zweites Zentrum entstehen lassen.

Im einzelnen ist vorgesehen, folgende Maßnahmen zu ergreifen (siehe auch Übersichtsplan: "Flankierende Maßnahmen"):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zehntwiesen" wird außerhalb des Sondergebietes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Lediglich an der Ecke Zehntwiesenstraße/Dieselstraße (Mischgebiet 1) kann aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zugelassen werden.

- Im benachbarten Gewerbe- und Mischgebiet des Bebauungsplanes "Dieselstraße-Ost" wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

- In Bereichen rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne wird entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme bestimmter nicht innenstadtschädlicher Branchen (z. B. Kraftfahrzeuge samt Zubehör, Möbel, Getränkemärkte o. ä.) ausgeschlossen.

- Innerhalb nicht überplanter bebauter Bereiche (§ 34 BauGB) wird entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan, im konkreten Fall bei kritischen Einzelhandelsprojekten durch den Erlaß einer Veränderungssperre und eine Überplanung des Gebietes reagiert

- Das Bebauungsplangebiet "Kleiner Gehrn" wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, sodaß hier den Einzelhandel betreffend nur noch der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

7. Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Dieselstraße, deren Verlängerung bis zur Rheinstraße, die Zehntwiesenstraße und die Bahnhofstraße.

Nach Verlängerung der Dieselstraße bis zur Rheinstraße wird diese eine wichtige Verbindungsachse, die durch ihren Ausbau in der Lage ist, den aus der neuen Nutzung entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen und zu verteilen. Besonders die nach Fertigstellung der Umgehungsstraße (B 3 - Wattkopftunnel) zu erwartenden Entlastungen des inneren Straßensystems vom Durchgangsverkehr machen eine übergangsweise Mehrbeaufschlagung einiger Straßen vertretbar.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes aufgenommen. Die erforderlichen Stellplätze für das Einzelhandelsgroßprojekt sind vor allem auf einem Parkdeck untergebracht. Die restlichen erforderlichen Stellplätze werden zu ebener Erde zugelassen, wobei jedoch auf eine flächenschonende Ausführung geachtet wird (Parktaschen, offene Beläge und Pflanzgebote für Bäume).

8. Raumordnerische Verträglichkeit:

Die Stadt Karlsruhe beantragte im Februar 1989 beim Regierungspräsidium bezüglich des Sondergebietes die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach § 13 Landesplanungsgesetz, da sie negative Auswirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes befürchtete.

Das Regierungspräsidium sieht eine Raumrelevanz nicht gegeben, unter der Voraussetzung, daß Sortiments- und Größenbegrenzungen und zusätzliche flankierende Maßnahmen (§ 1, § 2, § 3 der Textlichen Festsetzungen und Nr. 6. "Flankierende Maßnahmen" der Begründung) in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

9. Statistik:

Mischgebiet MI	:	31.4oo qm
Gewerbegebiet GE	:	75.9oo qm
Sondergebiet SO	:	23.ooo qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	:	576 qm
Gesamtfläche	:	13o.876 qm

Ettlingen, 28. September 1989

Offele
Oberbürgermeister