

## Bebauungsplan " K l e i n e r G e h r n "

-Begründung gemäß § 9 (8) BauGB-

### 1. Erfordernis der Planaufstellung:

Nach der Aufgabe der vorhandenen Gärtnereien ergibt sich im Planungsgebiet die Notwendigkeit, die zukünftige städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu ordnen. Zusätzlich erfordert die städtebauliche Neuordnung des Bereiches südlich der Zehntwiesenstraße im Rahmen des Bebauungsplanes "Zehntwiesen" und der beabsichtigte Bau der Dieselstraße zwischen Rheinstraße und Zehntwiesenstraße die Formulierung der Ziele für den Planungsbereich.

### 2. Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan, 2. Änderung, als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan differenziert in Mischgebietsflächen entlang der Rheinstraße und Wohngebietsflächen in den übrigen, überwiegend für Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen. Er ist somit aus dem FNP entwickelt.

### 3. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Die Grundstücke sind mit ihrer baulichen Nutzung zur Rheinstraße hin orientiert. Baulich genutzt wird lediglich das nördliche Drittel der Grundstücke. Die restlichen Flächen sind Gartenflächen und Flächen der ehemaligen Gärtnereien.

Durch verschiedene Grundstücksteilungen der ehemaligen Gärtnerei Wingert ist entlang der Rheinstraße eine städtebaulich relativ ungeordnete Situation entstanden. Mehrere Gebäude wurden in der "2. Reihe" errichtet. Es gibt Grundstücke, die nicht an öffentlichen Wegen liegen und nur über Geh- und Fahrrechte erschlossen sind.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden auf eine Länge von ca. 170 m um ca. 1,5 m. Das Gebiet ist an 3 öffentliche Straßen angebunden: die Rheinstraße, die Draisstraße und die Zehntwiesenstraße.

### 4. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

Nördlich der Rheinstraße und westlich der geplanten Verlängerung der Dieselstraße schließen sich Wohngebiete an; südlich der Zehntwiesenstraße, im Bereich des Bebauungsplanes "Zehntwiesen", sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dazugehörigen Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie ein Wohn- und Geschäftshaus (MI) geplant. Westlich der Draisstraße schließt sich ein Mischgebiet mit überwiegend Wohngebäuden und einer Spedition an.



## 5. Planerische Zielsetzung

Das Planungsgebiet ist ein innenstadtnahes Quartier, das durch die jüngste städtebauliche Entwicklung an Bedeutung als Standort für Geschäfts- und Wohnnutzung gewonnen hat. Die bereits eingeleitete Entwicklung soll ihre Fortsetzung durch eine Strukturverbesserung westlich der Draistraße erfahren. Dies beinhaltet die Bemühungen um die Umsiedlung von Betrieben, die aufgrund des Gebietscharakters dort keine geeigneten Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.

Die Rheinstraße hat sich als wichtige innerstädtische Achse mit Endpunkt im Bereich Zehntwiesen entwickelt. Die Planung trägt diesen Tendenzen Rechnung: Sie sieht entlang der Rheinstraße und der Zehntwiesenstraße Wohn- und Geschäftshäuser vor. Im ruhigen Blockinneren ist verdichtete Wohnbebauung geplant. Der Kfz-Verkehr wird am Rand abgefangen. Die Anordnung der Garagenhöfe entlang der Planstraße D und der Draistraße dienen der Abschirmung der Wohngebäude vor Immissionen. Das innere Wegesystem (Wohnwege, öffentliches Grün) ist den Fußgängern vorbehalten. Im neu zu bebauenden Bereich südlich des Wohnweges A wurden 144 Wohneinheiten untergebracht:

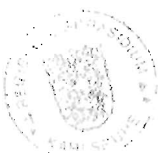
davon	36 Reihenhäuser
	41 Wohneinheiten in "Punkthäusern"
	67 Wohneinheiten im Block entlang der Zehntwiesenstraße

Für diesen Planungsbereich sind ca. 215 Stellplätze und Garagen geplant.

Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes werden die bisher in "2. Reihe" errichteten und die nur durch Geh- und Fahrrechte erschlossenen Gebäude und Grundstücke durch öffentliche Wege erschlossen (Wohnweg A, Erschließungsstraße E).

## 6. Verkehr

Wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Verlängerung der Dieselstraße und der Umbau des Knotens Rheinstraße - Bulacher Straße - Dieselstraße zu einem Kreisverkehr. Durch die Verlängerung der Dieselstraße wird eine wichtige, im Gesamtverkehrsplan der Stadt schon lange beschlossene "innere Verkehrsschiene" in die Realität umgesetzt. Entsprechende Eigentumsverhältnisse wurden schon vor Jahren geschaffen. Der Kreisverkehr wurde aus verkehrstechnischen Gründen und als städtebauliches Signal gewählt. Durch die Verlängerung der Dieselstraße wird auch den zukünftig im Umfeld entstehenden Nutzungen Rechnung getragen. Konzeption und Ausgestaltung der angrenzenden Bebauung ist auf den Sammelcharakter der Dieselstraße abgestellt.



## 7. Umweltschutz

Durch ehemalige Nutzungen im Planungsbereich (Gärtnereien, Gießerei) besteht die Möglichkeit, daß der Boden durch umweltgefährdende Stoffe belastet ist. Dies wäre mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar. Deswegen muß, soweit erforderlich, durch entsprechende Maßnahmen gesichert sein, daß eine Wohnnutzung unbedenklich ist.

Aus Umweltschutzgründen wird im Baugebiet die Verwendung bestimmter Heizstoffe ausgeschlossen.

Ettlingen liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe und wurde in das Smoggebiet Karlsruhe aufgenommen. Ettlingen weist der Smog-Verordnung zufolge "aufgrund der Besiedlungs- und Industriedichte ein erhöhtes Emmissionspotential auf und trägt damit in austauscharmen Wetterlagen zu starken Schadstoffanreicherungen bei".

Um dem Entstehen dieser schädlichen Umwelteinwirkung vorzubeugen, wird im Planungsgebiet die Verwendung von festen Brennstoffen und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt.

Die Stadt Ettlingen denkt auch bei anderen neuen Baugebieten daran, bei entsprechenden Randbedingungen, analog zu verfahren, da Erdgas im Vergleich zu allen anderen bedeutenden Energien die niedrigsten Schadstoffbelastungen aufweist. Die beigefügte Tabelle zeigt u. a., daß die Abgase von Erdgasfeuerungen gegenüber anderen Energien nahezu von Schwefeldioxid, Staub und Kohlenwasserstoffen frei sind.

Mittlere Emmissionsfaktoren für Haushalte und Kleinverbraucher

Werte in kg/TJ

Energieträger	organische Verbindungen	Staub	SO 2	NO x	CO
Heizöl EL	12	2	130	50	50
Fest-Brennstoffe	150	350	5	50	7000
Gas	2	0,1	1	45	50

## 8. Flächenbilanz

Planungsgebiet 3,9 ha  
davon

-Verlängerung d. Dieselstraße	0,8 ha
-Bauflächen	2,3 ha
-Private Grünfläche	0,1 ha
-Öffentliche Grünfläche	0,3 ha
-Verkehrsflächen	0,4 ha

9. Kostenschätzung

Dieselstraße-Verlängerung:

-Straße	492.000,-- DM
-Kreisel	470.000,-- DM
-Kanal	180.000,-- DM
-Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM

Inneres Straßen und Wegesystem;  
Anteil an Erschließ.-Kosten

90.000,-- DM
<u>1.262.000,-- DM</u>
=====

Ettlingen, den 30.01.1990  
Bürgermeisteramt Ettlingen



Offele

Oberbürgermeister