2. FERTIGUNG

Bebauungsplan "Oberfeld-Süd"
Änderung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2775 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Erfordernis der Planänderung

Als man 1974 in Bruchhausen den Bebauungsplan "Oberfeld" aufstellte, wurde das Plangebiet noch durch eine Hochspannungsleitung (110 kV) durchschnitten. Die Leitungstrasse sowie die Standorte der Masten mußten von einer Bebauung freigehalten werden und wurden im Bebauungsplan als öffentliche Fläche (Anlagen) ausgewiesen. Ende der 80er Jahre wurde die 110 kV-Leitung vom Badenwerk verlegt, wodurch veränderte planerische Voraussetzungen entstanden sind.
Erklärtes städtebauliches Ziel ist die Schließung der "Baulücken". Dadurch kann, ohne zusätzlichen Siedlungsraum in Anspruch zu nehmen, Baufläche aktiviert werden. Gleichzeitig wird die vorhandene Infrastruktur genutzt und besser ausgelastet.

Da das Grundstück Flst. Nr. 2775 im Bebauungsplan "Oberfeld-Nord" als öffentliche Fläche ausgewiesen ist, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei wird ein Teil der öffentlichen Fläche in Baugrundstücke umgewidmet.

2. Planänderung

Die Größe der Grünanlage an der Engstelle zwischen Kaiserstuhlstraße und Landstraße war durch die Hochspannungsleitung (110 kV) und die vorhandene Ferngasleitung bestimmt. Nach Wegfall der 110 kV-Leitung kann die vorhandene Grünfläche entsprechend reduziert werden. Geplant ist entsprechend der angrenzenden Bebauung ein eingeschossiges Doppelhaus. Auf die Gasleitung wird durch Ausweisung eines Schutzstreifens weiterhin Rücksicht genommen.

Der Entwurf berücksichtigt die umgebende Bebauung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Verfahren

Da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Ettlingen, 21.01.1999

Oberbürgermeister

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT

B E G R Ü N D U N G

der Änderung des am 26.4.1972 genehmigten Bebauungsplanes für das Gewann Oberfeld in Bruchhausen.

1.) Allgemeines

Die in der Begründung zum genehmigten Bebauungsplan unter I - IV angegebenen Gründe sind auch für die jetzt vorliegende geänderte Fassung des Planes gültig.

Die Gesamtkonzeption des genehmigten Planes wurde belassen, wobei in der Straßenführung nur ganz geringfügige Änderungen vorgenommen wurden. Geändert wurden insbesondere die drei Hochhaus- sowie einige Reihenhausbereiche.

Diese Änderungen waren zur besseren Abwicklung der Umlegung erforderlich.

2.) Art des Baugebietes und Bauweise

Das Neubaugebiet ist im süd- östlichen Teil reines Wohngebiet, nur entlang der alten Bundesstraße 3 ist allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Der nord- westliche Teil des Neubaugebietes ist allgemeines Wohngebiet.

Um in beiden Bereichen einerseits verkehrsmäßig günstige Erschließung und andererseits ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen, wurde für ein Teil der Grundstücke Gemeinschaftsgaragen- und Stellplatzgrundstücke vorgesehen.

Es dürfen auf den Grundstücken auf denen keine Garagen angezeichnet sind, keine Garagengebäude oder Stellplätze errichtet werden. Diesen Grundstücken müssen Anteile nach der möglichen Bebauung und Nutzung an den zugeordneten Gemeinschaftsgaragen- und Abstellplatzgrundstücken zugeteilt werden.

Entfallen sind im süd- östlichen Teil die beiden Hochhauskomplexe an deren Stelle Reihenhäuser getreten sind. Im nördlichen Bereich wurde ein Hochhauskomplex, durch 2 geschossige Einzelhausplätze ersetzt. Der verbleibende zweite Hochhauskomplex wurde auf vier Geschosse reduziert und bildet so zusammen mit dem unverändert 3-geschossig belassenen dritten großen Gebäudekomplex und dem 3 geschossigen Rathaus eine harmonische Gruppe.

Dem 2. Kindergarten und Kirche wurde ein neuer verkehrsmäßig besser erschlossener, aber nur geringfügig von der alten Lage entfernter Platz zugedacht.

Die Vorbehaltfläche im nördlichen Bereich wurde, da die Notwendigkeit (Veranstaltungshalle) hierfür nicht mehr vorhanden ist, in die Bebauung mit einbezogen.

Die in der Begründung zum genehmigten Bebauungsplan angegebenen Ausführungen zur Straßenführung und verkehrsmäßiger Erschließung sind weiter gültig. Neue Straßen wurden nur im nördlichen Bereich zur Erschließung des ehemaligen Hochhausgebietes, sowie der Vorbehaltsfläche eingeplant.

Die schon im genehmigten Bebauungsplan ausgewiesene Fußgängerunterführung unter der alten B 3 zur besseren fußmäßigen Verbändung der beiden Neubaugebietsteile wurde ebenfalls belassen.

3.) Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten werden sich durch die Änderungen gegenüber der bisher genehmigten Bebauung nicht ändern.

4.) Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/ Erschließung für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.