BEBAUUNGSPLAN "HOHEWIESEN/RUNDER PLOM"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich der Ortseinfahrt "Ettlingen-West" zwischen dem Autobahnanschluß Ettlingen/Karlsruhe Rheinhafen und der L 566 a (zukünftig - B 3 -) ist als Erweiterung des Industriegebietes "Runder Plom" die Ausweisung eines Gewerbegebietes "Hohewiesen/Plom" vorgesehen.

Die Erweiterung entspricht dem Ziel, die Erwerbsgrundlagen der Stadt Ettlingen zu stärken. Seitens der gewerblichen Wirtschaft besteht eine Nachfrage nach standortgünstigen und gut erreichbaren Flächen. Gleichzeitig besteht ein Nachholbedarf an Beherbungsbetrieben bei Tagungen, Kongressen, Festspielen und ähnlichen Aktivitäten. Um eine durchgehende wirtschaftliche Auslastung eines Hotelbetriebes entsprechender Größenordnung und Leistungsfähigkeit ganzjährig zu gewährleisten, ist ein Standort im Bereich überregionaler Hauptverkehrsadern notwendig.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wird ein Gewerbegebiet mit u. a. nicht erheblich belästigendem Gewerbe-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Hotel ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.02.1985 beschlossen.

...

2. Flächennutzungsplanung

Die Planung steht in Obereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, Teilplan Ettlingen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 11.03.1985 entwickelt.

3. Bestandssituation

Das Areal ist ca. 10,00 ha groß und zur Zeit unbebaut. Im westlichen Teil handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kiesgrube Freisberg (Flst. Nr. 7602/4). Der abgegrabene Bereich liegt ca. 1,0 - 1,5 m unter dem übrigen Geländeniveau.

Quer durch das Gebiet zieht sich von Südwesten nach Nordosten ein Entwässerungsgraben mit einem dazu parallel laufenden ca. 10 - 15 m breiten Pflanzwall. Der östliche und südliche Teil des Areals wird landwirtschaftlich genutzt. Ungefähr parallel zur Autobahn verläuft eine Freileitungstrasse (110 kV) der Badenwerk AG. Der Gesamtbereich liegt in einer Wasserschutzzone III A (WV Ettlingen, Grundwasserwerk).

4. Erschließung

Die Anbindung des Gebietes wird nach Ausführung der geplanten B 3-Umgehung über einen kreuzungsfreien Anschluß im Bereich der geplanten Geh- und Radwegüberführung (verlängerte Mörscher Straße) erfolgen. Die Planung der Bundesstraße und des Erschließungsknotens wurde am 10.01.1986 planfestgestellt.

Solange die Umgehungsstraße B 3 und der Anschluß des Gebietes nicht erstellt sind, muß eine provisorische Anbindung der Betriebe an das Straßennetz erfolgen. Dazu dient der bestehende Anschluß an der Straße "Beim Runden Plom".

...

5. Bebauung

5.1. Hotelbereich

Geplant ist ein winkelförmiger sechs- bis siebengeschossiger Baukörper. Dem Hauptbaukörper vorgelagert ist ein eingeschossiger, unterkellerter Baukörper mit Konferenzräumen und Restaurant.

Vorgesehen sind ca. 200 Zimmer und ca. 400 Betten. Die überbaute Fläche beträgt ca. 2 700 qm, das Bauvolumen beträgt ca. 43 000 cbm.

Um den vorhandenen und noch zu erwartenden Lärmimmissionen (Bundesautobahn und Bundesstraße) zu begegnen, müssen ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude selbst vorgenommen werden.

5.2. Bereich der ehemaligen Kiesgrube/sonstige Gewerbeflächen

Vorgesehen ist eine 3 - 4 geschossige, offene Bebauung mit Gewerbebetrieben aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

6. Nutzung

Die Nutzung wird entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im östlichen Teil wird die nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässige Nutzung ("Gewerbebetriebe aller Art") auf den besonderen Nutzungszweck "Hotel" hin konkretisiert (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG). Die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus Größenordnung und Andienung des Vorhabens in Verbindung mit Wirtschaftlichkeitsgründen. Ein Hotelbetrieb mit der angestrebten Leistungsfähigkeit ist nur im Bereich überörtlicher Verkehrsanlagen betreibbar. Tankstellen werden nicht zugelassen, da daß Gebiet in einer Wasserschutzzone III A liegt.

...

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

7. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Gasversorgung

   Es ist die Verlegung einer Gashauptleitung DN 150 erforderlich.

2. Wasserversorgung

   Für die Versorgung mit Wasser sind ca. 500 m Wasserhauptleitungen zu verlegen.

3. Stromversorgung

   Die Versorgung mit Strom erfolgt mittels 20 kV-Kabel von der vorhandenen Trafostation "Runder Plom".

4. Entsorgung

   Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird an den für die Bundesstraße - B 3 - zu errichtenden Kanal angeschlossen. Da diese Leitung, bedingt durch mehrere Zwangspunkte, nicht beliebig tief gelegt werden kann, ist davon auszugehen, daß auf den einzelnen Grundstücken der eigene Regenwasseranteil gehoben werden muß. Dies trifft im Regelfall auch für das Schmutzwasser zu. Die Höhenlage der Bauwerke wird auf die Höhe der Erschließungsstraße bezogen (vgl. § 7). Der parallel zur Erschließungsstraße verlaufende Entwässerungsgraben muß im Hotelbereich verdolt werden.

8. Grün- und Freiflächen

Die Bäume und Sträucher entlang der L 566 sollen als natürliche Eingrünung erhalten bleiben, soweit die Flächen nicht für den Ausbau der B 3 benötigt werden. Gleiches gilt für den Bewuchs im Bereich des Entwässerungsgrabens (Flst. Nr. 8274). Lediglich im nördlichen Teil werden Flächen für die Andienung des Hotels benötigt. Die Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der landschaftlichen Einbindung des Gebietes.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild können dadurch vermindert werden.

...

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

9. Planungsdaten

Gesamtfläche	ca.	10,00 ha
Anteil Bundesstraße	ca.	0,28 ha
Geh- und Radweg	ca.	0,13 ha
Innere Erschließung	ca.	0,60 ha
Verkehrsgrünfläche	ca.	1,65 ha
Nettobauland	ca.	7,34 ha

10. Kosten

Straßenbeleuchtung	ca.	83 000,-- DM
Wasserversorgung	ca.	143 000,-- DM
Gasversorgung	ca.	300 000,-- DM
Kanalisation	ca.	820 000,-- DM
Straßenbau	ca.	1 170 000,-- DM
Stromversorgung	ca.	317 000,-- DM
Summe, netto	ca.	2 833 000,-- DM
+ 14 % MwSt.		397 000,-- DM
Summe, brutto	ca.	3 230 000,-- DM

...

Stadtplanungsamt Ettlingen, 15. Mai 1987