

Begründung zur Planaufstellung

Allgemeines

Für das Planungsgebiet, besteht ein einfacher, nichtqualifizierter Bebauungsplan. Er ist nach den Vorschriften des Ortsstraßen- und Aufbaugesetzes im Jahre 1961 erstellt und vom Landratsamt Karlsruhe mit Wirkung vom 08. März 1962 als rechtswirksam endgültig festgestellt worden.

Inhalt und Aussage dieses Planes beschränken sich überwiegend auf die damaligen städtebaulichen Verhältnisse, ohne der künftigen Entwicklung langfristig Rechnung zu tragen. Bald wurde daher die Erweiterung des Planungsgebietes notwendig.

Die ehemalige Gemeinde Oberweier leitete im Jahre 1972 ein neues Bebauungsplanverfahren ein, um Geltungsbereich, Art und Maß der baulichen Nutzung u. ä. den Anforderungen des BBauG anzupassen. Dieses Verfahren scheiterte jedoch an den Bedenken der Träger öffentlicher Belange.

Um für das gesamte Gebiet die städtebauliche Ordnung und planmäßige Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach BBauG dringend erforderlich. Gleichzeitig werden flankierende Maßnahmen, im Hinblick auf wasserwirtschaftliche Belange sowie auf einen besseren Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz, eingeleitet.

Das von Bestand und Nutzung her zu beurteilende GI-Gebiet beinhaltet einzelne Wohnhäuser auf eigens hierfür abgetrennten Grundstücken, die für solche Gebiete atypisch sind. Nahezu alle Grundstücke sind in Privatbesitz und größtenteils bereits bebaut. Lediglich zur Erweiterung anstehende Plangebiete gehören der Stadt Ettlingen. Eine Bodenneuordnung ist nicht erforderlich.

Erschließung

Verkehr

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die vorhandene "Industriestraße" und durch die Ortsstraße "Am Haberacker". Der Wendehammer am Ende der Industriestraße wird unter Berücksichtigung der Belange der Anlieger neu gestaltet.

Über die verlängerte Straße "Am Haberacker" ist das Gebiet durch die L 607 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Einmündungsbereich "Am Haberacker" in die L 607 besteht als einfacher Knotenpunkt und soll demnächst als kanalisierter Knoten mit Linksabbiegespur in der L 607 gemäß RAL-K ausgebildet werden. Ein entsprechender genehmigter Entwurf liegt vor.

Eine zweite Anbindung an die K 3545 über den schon teilweise angebauten Weg entlang des Badesees "Buchtzig" wird angestrebt.

Damit könnte eine direkte Verbindung zwischen den Gewerbegebieten "Eisenstock" und "Haberacker" geschaffen werden.

Ver- und Entsorgung

Kanalisation und Wasserversorgung für die bereits erschlossenen Grundstücke ist vorhanden. Da die entsprechende Genehmigung des Wasserwirtschaftsamtes noch aussteht, muß das erforderliche Wasserrechtsverfahren nachgeholt werden.

Zur Z. wird ein wasserwirtschaftliches Rahmengutachten durch das Ing.-Büro Ungerer, Freiburg, erarbeitet. In Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt werden Maßnahmen zur einwandfreien Abführung des Oberflächenwassers angeordnet, die bei der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen dann zu berücksichtigen sind.

Nutzungen

Das Gebiet ist bereits über 90 % bebaut und wird als Industriegebiet genutzt. Baulücken sind teilweise noch vorhanden, die im Bedarfsfall für bauliche Erweiterungen zur Verfügung stehen.

Eine ca. 1,5 ha große Fläche im südwestlichen Bereich soll die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes (Lgb. Nr. 1165/9) ermöglichen. Da diese Fläche zum Waldverband gehört, ist eine Umwandlung erforderlich. Diesbezügliche Verhandlungen sind mit der Körperschaftsforstdirektion Karlsruhe bereits erfolgreich durchgeführt; eine endgültige Zustimmung erfolgt nach Vorlage des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplanentwurf ist diese Fläche als GI ausgewiesen; entsprechend den §§ 8 und 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber dort möglich. Die Anzahl der Wohnungen wird jedoch auf 2 WE pro Grundstück begrenzt.

Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch die Sportplätze des Fußballvereins Oberweier. Die Sportfläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, das dazugehörige Vereinsheim in das Plangebiet eingebunden.

Ein Geländestreifen mit erheblichem Baumbestand entlang des Reutgrabens (ca. 400 m Länge und ca. 45 m Breite) dient zur Abschirmung und Sichtkulisse gegenüber der L 607. Weitere Grünflächen mit Pflanzgebot sind im Bebauungsplan vorgesehen. Sie werden das Gebiet auflockern und ihren Beitrag zu einer städtebaulich besseren Gestaltung leisten.

Innerhalb dieses Geländes befindet sich ein Naturschutzgebiet, dessen nähere Abgrenzungen sich aus der Darstellung im Bebauungsplan ergeben.

Grünordnung

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung stellt die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und des parallel zum Baugebiet verlaufenden Reutgrabens dar. Darüberhinaus soll das allgemeine Erscheinungsbild des Baugebietes durch Pflanzgebot verbessert werden.

Eine weitgehende Erhaltung der ursprünglichen Vegetation wird wesentlich dazu beitragen, daß ein trennender Bruch zwischen Bebauung und Außenbereich vermieden wird. Dies gilt ganz besonders für den Bereich der Erweiterung. Die auszustockende Waldfläche bedarf im Waldabstandsbereich einer sorgfältigen Grünordnung.

Die Festetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Gestaltung und Verbesserung der städtebaulichen Erscheinung erfolgen, sondern müssen auch der besonderen Situation des angrenzenden Waldverbandes Rechnung tragen.

Kosten

Wie bereits oben angedeutet, muß der Wendehammer am Ende der Industriestraße neugestaltet werden.

Daraus ergeben sich folgende Kosten:

für Straße	1 700 qm	a	180,-- DM	306 000,-- DM
für Parkplätze	650 qm	a	110,-- DM	71 500,-- DM
Entwässerung L =	165 lfm	a	240,-- DM	39 600,-- DM
Wasserversorgung pauschal				30 000,-- DM
Begrünung, aufgerundet				2 900,-- DM
				<hr/>
				450 000,-- DM
				=====

Anlagen

Bäume der Wuchsklasse I großkronig

acer platanooides
acer pseudoplatanus
alnus glutinosa
alnus incana
fagus silvatica
fraxinus excelsior
juglans regia
pinus silvestris
quercus pendunculata
quercus palustris
tilia cordata
ulmus carpinifolia
ulmus glabra
ulmus laevis

Bäume der Wuchsklasse II kleinkronig

acer campestre
carpinus betulus
pirus communis
prunus avium
prunus padus

Gehölze der Wuchsklasse III

clematis vitalba	rosa canina
cornus mas	rubus idaeus
cornus sanguinea	salix alba
corylus avellana	sambucus nigra
crataegus monogyna	viburnum lantana
Euonymus europaeus	viburnum opulus
ligustrum vulgare	prunus spinosa
lonicera xylosteum	rhamnus frangula
malus silvestris	Ribes grossularia