

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Sandwiesen“, 4. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 17.03.2014 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie des § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGl. S. 357, ber. S. 416), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) den Bebauungsplan „Sandwiesen“, 4. Änderung, als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 16.12.2013, ergänzt am 17.03.2014 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- die Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:1.000 vom 16.12.2013, ergänzt am 17.03.2014
 - den Änderungen der Schriftlichen Festsetzungen vom 16.12.2013, letztmalig ergänzt am 17.03.2014

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LOB ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 28.03.2014

Felix Geider, Bürgermeister



Stadt Östringen

Bebauungsplan "Sandwiesen"

4. Änderung

16.12.2013 Maßstab = 1:1000

STERNEMANN UND GLUPP
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTLÄNDE
 ZWINGERGASSE 19 74899 SINDERSHEIM
 TEL.: 07125/5174-34-0 FAX: 07125/10434-24
 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUPP.DE

17.03.2014

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Verfahren

- Aufstellungsbeschluss durch den GR gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 16.12.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.01.2014 bis 18.02.2014 im Rathaus der Stadt Östringen.
- Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2014 bis 28.02.2014.
- Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.03.2014 die Bebauungsplanänderung als Satzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 i.V. mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

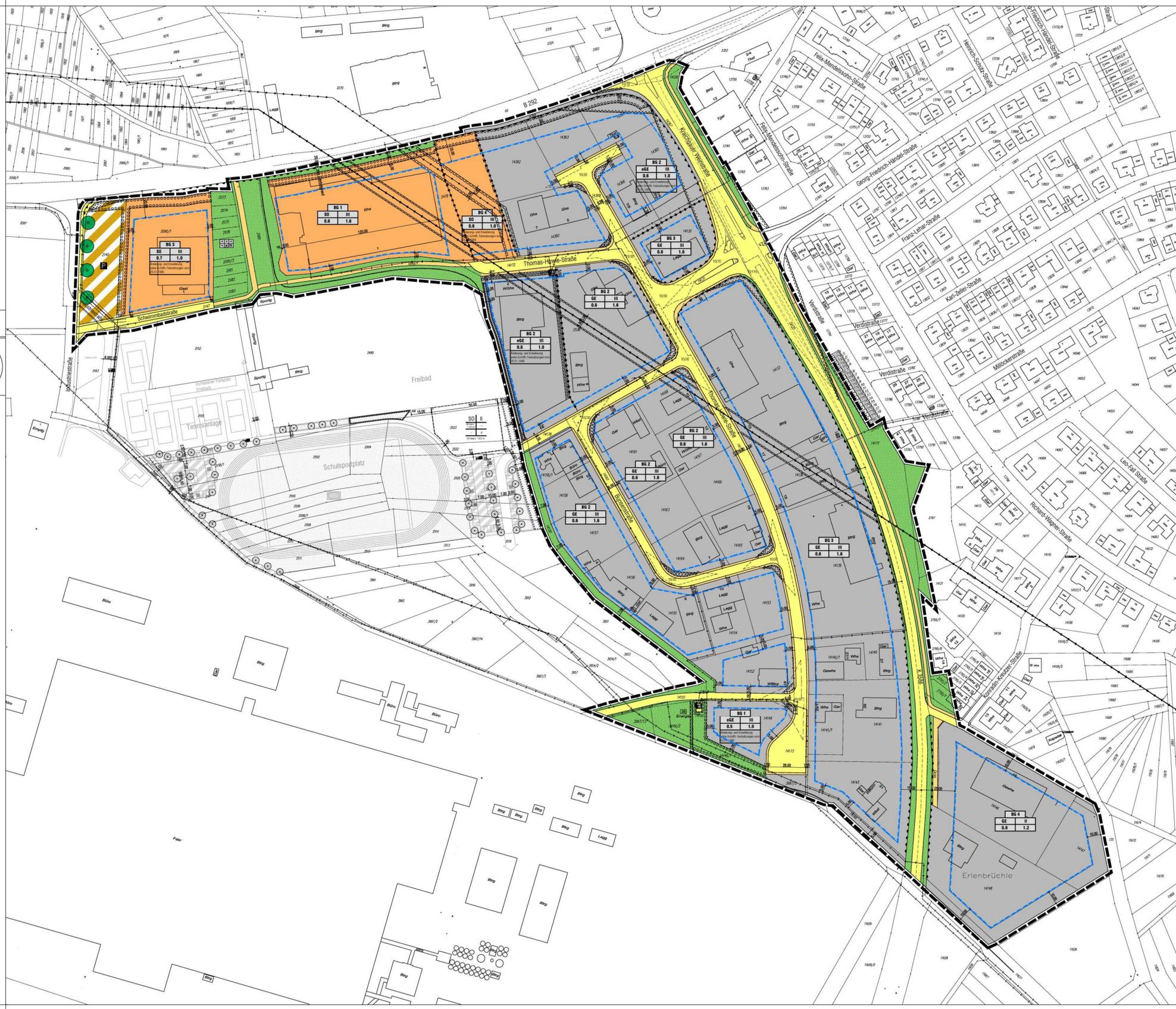
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 18.03.2014

Felix Gelder, Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sandwiesen" ist gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.03.2014 in Kraft getreten.

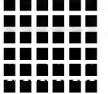


Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 1.1. Gewerbliche Baulflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
 - 1.1.1. GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 1.1.2. eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 1.2. Sondergebiet (§ 11 (1) 2. BauNVO)
 - 1.2.1. SO Sondergebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. z.B. 0.7 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. z.B. 1.0 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.3. z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**
 - 4.1. Umgrenzung
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 5.1. Straßenverkehrsflächen
 - 5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 5.3. Parkplatz
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - 6.1. Elektrizität
- 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**
 - 7.1. bestehende 20 KV Freileitung
 - 7.2. bestehende Kanalisation
- 8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 8.1. Öffentliche Grünfläche
 - 8.2. Kleingärten
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 9.1. hier: zugunsten der Wasserführung bzw. der Stromversorgung
- 10. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)**
 - 10.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Blumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 10.2. Anpflanzen von Einzelbäumen
 - 10.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)
- 11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 - 11.1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 12. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**



redaktionelle Bearbeitung
sowie Bearbeitung der 4. Änderung

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zur Bebauungsplan-Änderung und -Ergänzung „Sandwiesen“, 4. Änderung,
Stadt Östringen

Bestandteil des Verfahrens sind ausschließlich die grau hinterlegten Text-Passagen.



Ursprungs-Fassung vom 25.01.1989

Aufgestellt : Bau-Plan, Bad Schönborn

1. Art der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet BG 2 wird zum „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (eGE) in Anlehnung an § 8 BauNVO erklärt.
- ~~2. Im Baugebiet BG 1 sind nur Bauwerke zulässig, die keinem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder ihn erforderlich machen.
Dies sind insbesondere Lager- und Fahrzeughallen, sowie überdachte Lagerplätze.~~
2. Im Baugebiet BG 2 sind Betriebe nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass
 - a) Betriebsgeräusche des gewerblichen Betriebes den zugelassenen Lärmpegel nach DIN 18005, Bl. 1, für „Mischgebiete“ nicht überschreiten
 - b) keine Geruchsbelästigungen durch Abgase, gelagerte Stoffe, Chemikalien etc. auftreten kann
 - c) keine Erschütterungen (Schwingungen) in den Boden abgeleitet werden, die außerhalb des zugehörigen Grundstückes spürbar sind
3. Im Baugebiet BG 1 sind die im § 8 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen.
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber (§ 8 (3) 1. BauNVO)

In den Baugebieten BG 1 und BG 2 können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m² pro Gewerbegebiet.

Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.
5. Das Baugebiet BG 3 wird zum „Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO erklärt.
 - a) Es dient der Errichtung und dem Betrieb von Sportanlagen, einschließlich der erforderlichen Nebenbetriebe und Nebeneinrichtungen. Zulässig ist auch die Errichtung einer Pächterwohnung sowie der Betrieb einer Gastwirtschaft.
 - b) Das „Sondergebiet“ dient ferner der Anlage eines LKW-Parkplatzes, der Anlage von Kleingärten und einer öffentlichen Grünfläche.
6. Sportanlagen und Parkplätze sind durch eine 6,00 m breite Pflanzzone, in der je 50 m² ein hoch wachsender, bodenständiger Baum zu setzen ist, getrennt.
7. Die Größe der für Wohnzwecke im BG 2 und BG 3 genutzten Grundfläche eines Baugrundstückes darf 200 m² nicht übersteigen.
8. Das Baugebiet BG 4 wird zum „Sondergebiet (SO) für Verbrauchermärkte“ nach § 11 BauNVO erklärt. Es dient als Reservefläche für Nebengebäude und Parkplätze des angrenzenden Verbrauchermarktes.
9. Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass im Baugebiet BG 2 mit dem Bau des betriebsbezogenen Wohnteiles erst nach Fertigstellung des gewerblichen Rohbaus begonnen werden darf.

2. Maß der baulichen Nutzung

1. In Anlehnung an § 16 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete BG 1 und BG 2, BG 3 und BG 4 Die dreigeschossige Bauweise mit der Maßgabe der Einschränkung in Ziffer 5. als Höchstgrenze festgelegt.
2. Für die einzelnen Baugebiete werden gemäß § 17 Abs. 1 und § 8 BauNVO folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt:

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
BG 1	0,6	1,0
BG 2	0,6	1,0
BG 3	0,7	1,0
BG 4	0,6	1,0

3. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ergibt sich für die Baugebiete BG 1 bis BG 4 eine maximal zulässige Baumassenzahl BMZ von 3,5.
4. Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen und der gesetzlichen Grenzabstände zulässig, auch wenn dadurch die in Ziffer 2. festgelegten Höchstwerte der baulichen Nutzung nicht erreicht werden können.
5. Separate Wohngebäude im Baugebiet BG 2 dürfen bei maximal 2 Vollgeschossen eine Höhe von 6,50 m, gemessen von OK Kellergeschoßdecke bis Schnitt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

4. Gestaltung der Bauten

1. Die Grundflächenform und die Gestaltung der Bauten ist freigestellt, soweit sie nicht durch Paragraphen dieser Satzung eingeschränkt werden.
2. Als Dachformen sind Flachdach, Bogendach, Pultdach, Walmdach, Satteldach und Shed-Dach zugelassen.
3. Bei Walm- und Satteldächern darf die Dachneigung 38° nicht überschreiten.
4. Asymmetrische Dächer sind zugelassen.
Die maximale Neigung für die steile Dachseite darf 75°, die der flachen Dachseite 25° nicht überschreiten.
5. Werkhallen im BG 2 dürfen 15,00 m Höhe nicht überschreiten, gemessen von OK Kellergeschossdecke bis Dachtraufe bzw. Gesims.
6. Krananlagen dürfen in Ruhestellung 20,00 m Höhe nicht überschreiten.
7. Die Gebäude sind so anzulegen, dass die OK Kellergeschossdecke nicht mehr als 1,00 m über der Straßenachse liegt.

5. Einfriedigungen und gärtnerische Gestaltung

1. Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände (nach erfolgter Anhebung) zugelassen.
2. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen müssen vom Stadtbauamt bezüglich Werkstoff und Ausführung genehmigt werden.
3. Einfriedigungen und Bewuchs im Bereich der freizuhaltenden Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen 0,70 m Höhe, gemessen ab Straßenachse, nicht überschreiten.
- 4.a Entlang der Grundstücksgrenzen zur B 292 ist in den Baugebieten BG 2, BG 3 und BG 4 eine 7,00 m breite Pflanzzone mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Je 50 m² Pflanzzone sind je 1 Baum im Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 3 Sträucher zu pflanzen.
- 4.b Der Bereich zwischen Pflanzzone und Baugrenze in den Baugebieten BG 2, BG 3 und BG 4 ist als private Grünfläche zu gestalten.

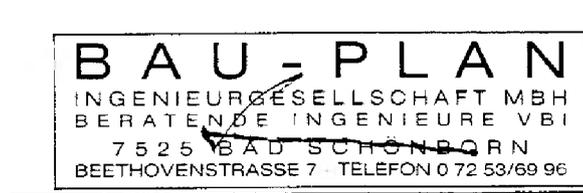
Zugelassen ist die Errichtung von PKW-Stellflächen, die mit Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. befestigt sind.
5. Die Wasserführung des Grabens auf dem Flurstück Nr. 2454 im Baugebiet BG 2 ist sicherzustellen.
6. Der vorhandene Baumbestand entlang des „Talsbach“ im BG 2 ist innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens zu erhalten.
Abgegangene Bäume sind zu ersetzen.
7. Der westliche Rand des Parkplatzes im Baugebiet BG 2 ist mit hochkronigen Bäumen, im Abstand von 20,00 m, zu bepflanzen.
8. Entlang dem westlichen und südlichen Rand des Baugebietes BG 1 (Flurstück Nr. 14149/1) sind bodenständige Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Je 100 m² Grundstücksfläche sind 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen.

6. Versorgungseinrichtungen

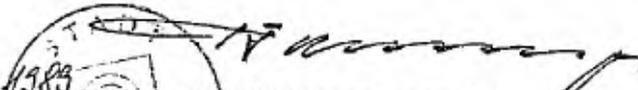
1. Versorgungseinrichtungen, wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilungsschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung etc, können gemäß § 14 BauNVO auch auf den im Bebauungsplan als „nicht überbaubar“ ausgewiesenen Flächen nach § 31 Abs. 1 BBauG errichtet werden.
2. Art, Anzahl und Einbauorte werden von den Versorgungsunternehmen, im Einvernehmen mit der Stadt Östringen, festgelegt.
3. Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Leitung sind nur Bauwerke bzw. Einrichtungen zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,00 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
Von den Bauvorhaben, deren Baugrundstück vom Leitungsstreifen berührt werden, ist der Bauantrag der Badenwerk AG, Betriebsverwaltung Kurpfalz, Hauptstraße 150, 6908 Wiesloch, zur Stellungnahme vorzulegen.
4. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird in erdverlegten Kabelleitungen ausgeführt.

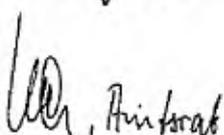
7. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) in Kraft.



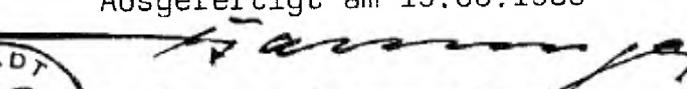
Ausgefertigt:

Östringen, den *25.01.1989*

Bürgermeister


Rechtsverbindlich mit *Bekanntmachung am 30.6.89*
Östringen, *21.7.89*

Ausschuss


Dieses ist der authentische Bebauungsplan, der dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 12.12.1988 als Satzung beschlossen wurde. Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 12.06.1989 bestätigt.

Ausgefertigt am 19.06.1989


Bamberger, Bürgermeister




Begründung

zum Bebauungsplan „Sandwiesen“, 4. Änderung,
Stadt Östringen

I. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Sandwiesen“ liegt am süd-westlichen Ortsrand der Kernstadt Östringen.
Das Baugebiet ist, bis auf wenige freie Flächen, heute weitestgehend bebaut.



II. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Sandwiesen“ der Stadt Östringen wurde durch das Landratsamt Karlsruhe am 03.05.1976 genehmigt.

Eine umfangreiche Überarbeitung von drei nicht zusammenhängenden Teilbereichen des Bebauungsplanes wurde am 12.12.1988 als Satzung beschlossen. Sie beinhaltete u. a. eine Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen für diese Bereiche sowie eine Ergänzung des Plangebietes.

Die 2. Bebauungsplan-Änderung bezog sich im Jahr 2007 ausschließlich auf die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Flurstück Nr. 14129. Hier sah der ursprüngliche Bebauungsplan eine 3,00 m breite Fuß- und Radwegtrasse mit einer flankierenden Grünfläche vor. Diese wurde für nicht mehr erforderlich angesehen und erfuhr eine Umwandlung zu einer gewerblichen Baufläche.

Die im März 2010 als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ wurde durchgeführt, um die Anbindung des im Gebiet „Soliswiesen“ errichteten Schulsportplatzes an die „Bunsenstraße“ planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wurden Plananpassungen vorgenommen, die aufgrund zwischenzeitlich realisierter Bauvorhaben bzw. verkehrstechnischer Empfehlungen (Sichtdreiecke) sinnvoll erschienen.

In diesem Zusammenhang entstand ein Gesamtwerk, das auch den derzeitigen Rechtszustand darstellt.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Bebauungsplan-Änderung wird, da die Grundzüge von der Planung nicht betroffen sind, auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Grundlagen für die Bebauungsplan-Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (BGBl. S. 55), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ sollen für das Flurstück Nr. 14149, aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im direkten Umfeld, die bisherigen Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung aufgehoben werden.

Darüber hinaus soll, wie auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt, in dem Gewerbegebiet „Sandwiesen“ das Maß einer zulässigen Wohnnutzung dahingehend eingeschränkt werden, dass der eigentliche Gebietscharakter dauerhaft gewahrt wird und Konfliktsituationen vermieden werden.

Als weiterer Tekturpunkt der Bebauungsplan-Änderung ist eine maßvolle Erweiterung der überbaubaren Flächen zu nennen.

Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit im BG 1-Gebiet (Änderung der Bebauungsplan-Fassung aus dem Jahr 1989)

Aufgrund der auf dem angrenzenden Areal vorhandenen industriellen Nutzung wurde im Jahr 1989 in einer ersten Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Nutzung auf dem Flurstück Nr. 14149 eingeschränkt. Seit dem sind auf der Fläche nur Gebäude zulässig, die nicht als „Aufenthaltsräume“ gelten. Die Nutzung beschränkt sich derzeit ausschließlich auf Lager- und Fahrzeughallen sowie überdachte Lagerplätze.

Diese einschränkende Festsetzung wird nunmehr als „nicht mehr erforderlich“ angesehen, nachdem der im „Industriegebiet“ bisher vorhandene Betrieb seine Tätigkeit eingestellt hat und seitens der Stadt Östringen eine Neustrukturierung des Areals angestrebt wird.

Gemäß der Rahmenplanung für die Neustrukturierung des „Industriegebiet West“ soll die industrielle Nutzung auf dem Areal zukünftig weiterhin möglich sein, jedoch muss sich diese, in einer Zonierung, zukünftig an den unmittelbar angrenzenden Nutzungen orientieren. Diese sind im Bereich des genannten Flurstückes geprägt durch die bestehende gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes „Sandwiesen“ sowie die Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Östringen im Gewann „Soliswiesen“.

Unter diesem Gesichtspunkt wird es als „vertretbar“ angesehen, analog zum städtebaulichen Umfeld, sämtliche, im § 8 BauNVO genannten Nutzungen auch in diesem Teil des „Gewerbegebiet“ (BG 1) zuzulassen.

Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung

Im Jahr 2012 hat die Stadt Östringen, in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“, den Grundsatzbeschluss gefasst, in allen Gewerbegebieten der Stadt die zulässige Wohnnutzung zwar zu ermöglichen, diese jedoch in einem Maße einzuschränken, dass der eigentliche Gebietscharakter dauerhaft gewahrt wird und Konfliktsituationen vermieden werden. Diese Zielsetzung wird nunmehr auch auf das Gewerbegebiet „Sandwiesen“ übertragen.

Grundlage für die Ausformulierung der Festsetzung über die Zulässigkeit einer Wohnnutzung im „Gewerbegebiet“ ist die im November 2013 erarbeitete Bestandsaufnahme der baurechtlich genehmigten Wohnnutzung.

Die in der Anlage abgebildete Erhebung zeigt, dass, insbesondere im südlichen Teil des Gewerbegebietes, bei fast jedem Gewerbebetrieb auch eine Wohnnutzung für den Betriebsinhaber bzw. eine Aufsichtsperson genehmigt ist. Die Größe der vorhandenen Wohnungen liegt im überwiegenden Teil der Bebauung zwischen 100 m² und 200 m² – lediglich auf zwei Anwesen wird dieses Maß deutlich überschritten.

Die Bestandserhebung verdeutlicht darüber hinaus, dass es sich beim Gewerbegebiet „Sandwiesen“ um ein kleinstrukturiertes Gebiet mit ausschließlich mittelständigen Betrieben handelt, die weitestgehend von Eigentümern geführt werden. Dieses entspricht in der Tendenz auch der in den Gewerbegebieten „Schenkloch“ festgestellten Nutzerstruktur.

Mit diesem Hintergrund wird in den Bebauungsplan „Sandwiesen“ eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen auf eine Größe von maximal 200 m² je Gewerbebetrieb aufgenommen. Dieses entspricht dem überwiegenden Teil der Wohnnutzung im Bestand und stellt, nach Überzeugung der Stadt Östringen, eine Obergrenze dar, die Gewähr dafür ist, dass der eigentliche Zweck des Gebietes nicht in Frage gestellt wird.

Die Festsetzung ist das Abwägungsergebnis zwischen dem Schutzanspruch der gewerblichen Nutzung gegenüber dem Wohnen (Wahrung des Gebietscharakters) einerseits und dem berechtigten Interesse der Gewerbetreibenden andererseits, zum Schutz und zur Kontrolle des Betriebes bzw. der Betriebsabläufe, unmittelbar am Standort des Gewerbebetriebes eine Wohnnutzung auszuüben.

Mit der einschränkenden Festsetzung, eine Wohnnutzung nur dann zuzulassen, wenn sie auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück praktiziert wird, will die Stadt Östringen ihre Planungsabsicht unterstreichen, das Wohnen nur in unmittelbarer Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zuzulassen. Grundstücksteilungen mit dem Ziel, diese ausschließlich für das Wohnen zu nutzen, stehen im Widerspruch zu der Zielsetzung der Stadt Östringen.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Östringen eine mögliche Wohnnutzung als Zugeständnis an einen Personenkreis ansieht, für den es aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist, an ihrem gewerblichen Standort stets präsent zu sein. An diesem Grundsatz soll auch weiterhin festgehalten werden.

Die Stadt Östringen legt zur Sicherung des Gebietscharakters Wert darauf, dass die baurechtliche Genehmigung einer gewerblichen Nutzung allein nicht ausreicht, um eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet „Sandwiesen“ zu praktizieren. Zur Bekräftigung der als „zwingend erforderlich“ angesehenen Verbindung zwischen Wohnen und Gewerbe wird, auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB, die Festsetzung in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Ziel der ergänzten Festsetzung hinsichtlich einer zulässigen Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist es, den Standort „Sandwiesen“ für das örtliche Gewerbe zu sichern und auftretende Immissionskonflikte zu minimieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet begrenzt ist und die zur Verfügung stehenden Flächen auch weiterhin für die gewerbliche Tätigkeit vorgehalten werden müssen.

Auf den Flurstücken Nr. 14167 sowie Nr. 14141/1 befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung genehmigte Wohnnutzungen, die der Formulierung der nun vorgenommenen Bebauungsplan-Änderung widersprechen. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO wird für diese Grundstücke eine „Bestandsfestsetzung“ formuliert, nach der, bei einem Verlust durch Feuer oder Einsturz, ein Wiederaufbau in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird.

Erweiterung der überbaubaren Fläche

Im Quartier „Thomas-Howie-Straße“ – „Bunsenstraße“ sowie auf den Bauflächen östlich der „Bunsenstraße“ wird die überbaubare Fläche geringfügig erweitert. Damit liegt die bestehende und baurechtlich genehmigte Bebauung dieser Grundstücke zukünftig innerhalb der Baufenster. Es sprechen weder nachbarschaftliche Belange, noch Belange des Landschafts- und Naturschutzes gegen diese Änderungen.

Die „Kraichgauer Weinstraße“ war bis zum Jahr 2013 eine Gemeindeverbindungsstraße. Aufgrund dieses Sachverhaltes konnten die Bebauung des Gewerbegebietes „Sandwiesen“, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, näher an diesen Straßenzug heranrücken und Befreiungen von der festgesetzten Baugrenze ausgesprochen werden.

In der Bebauungsplan-Änderung soll nunmehr die zur „Kraichgauer Weinstraße“ hin ausgerichtete Baugrenze an den baulichen Bestand angepasst werden. Da es sich zwischenzeitlich um eine Kreisstraße handelt, wird, mit Hinweis auf die vorhandene Bebauung und die bisherige nicht bestehende Klassifizierung der Straße, der im Straßengesetz Baden-Württemberg formulierte Mindestabstand zwischen einer Bebauung und dem Straßenrand nicht in vollem Umfang eingehalten. Festgesetzt wird ein Abstand der Baugrenze von 15,00 m zur Fahrbahnachse.

V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung haben keine Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes.

Diese Aussage gilt grundsätzlich auch für die Erweiterung der überbaubaren Fläche, da sich hierdurch, bei einer unveränderten Grundflächenzahl, der Versiegelungsgrad nicht verändern wird.

Ebenfalls nicht betroffen sind die artenschutzrechtlichen Belange. In der Randlage des Plangebietes wird für die Flurstücke Nr. 14155 bis Nr. 14158/1 zwar die überbaubare Fläche in Richtung dem angrenzenden „Talsbach“ erweitert, jedoch handelt es sich hier lediglich um die Anpassung der Baugrenze an die seit Jahrzehnten bereits bestehende Bebauung.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass zwischen den in diesem Bereich ausgewiesenen Bauflächen und dem „Talsbach“ eine „öffentliche Grünfläche“ in einer Breite von 5,00 m vorhanden ist, die damit auch dem Gewässerrandstreifen in der gewünschten Funktion gerecht wird.

Gemäß den Vorgaben des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes abgesehen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass bei der Beseitigung von Gehölzen und Bäumen, zur Vermeidung des Tötungstatbestandes besonders geschützter Arten, die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes verbindlich zu beachten sind.

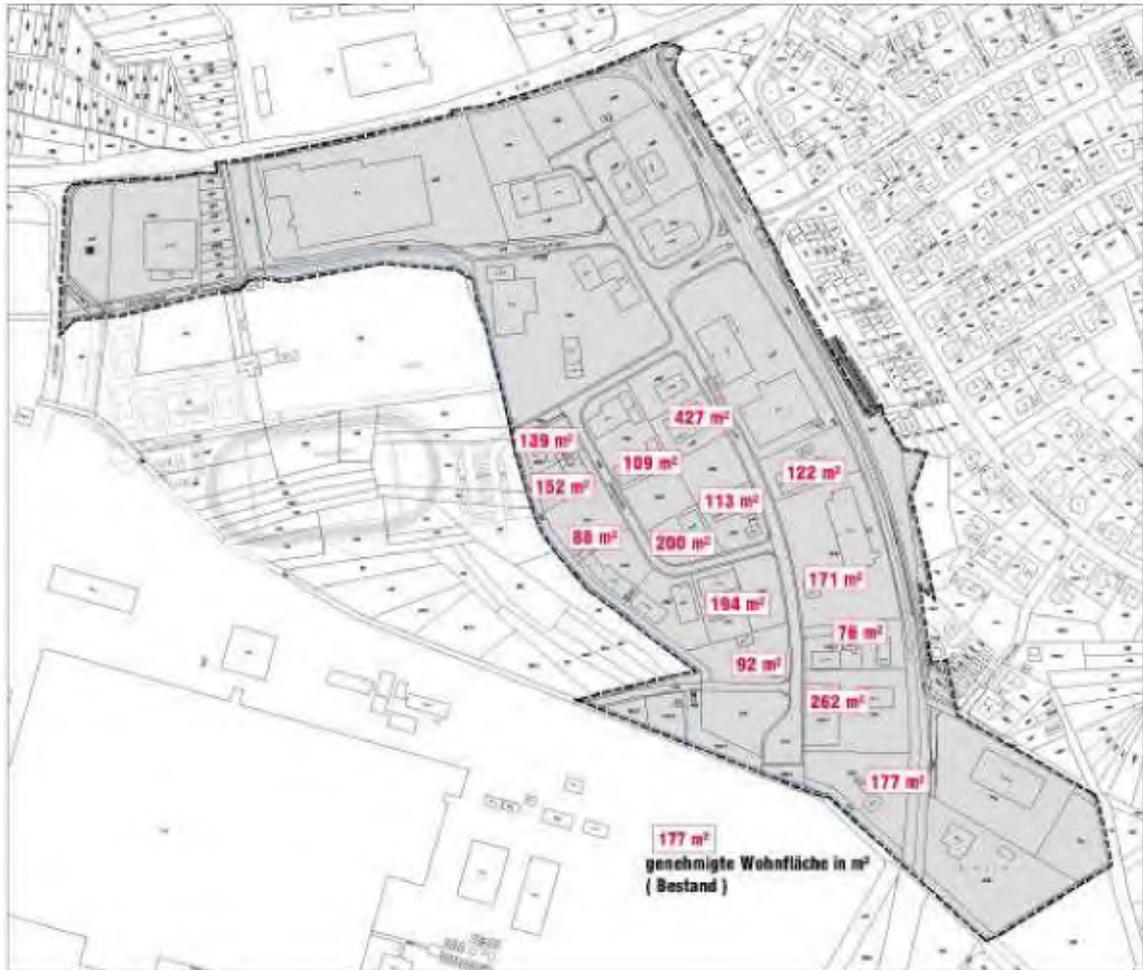
Aufgestellt : Sinsheim, 16.12.2013; ergänzt : 17.03.2014 – GI/Ru

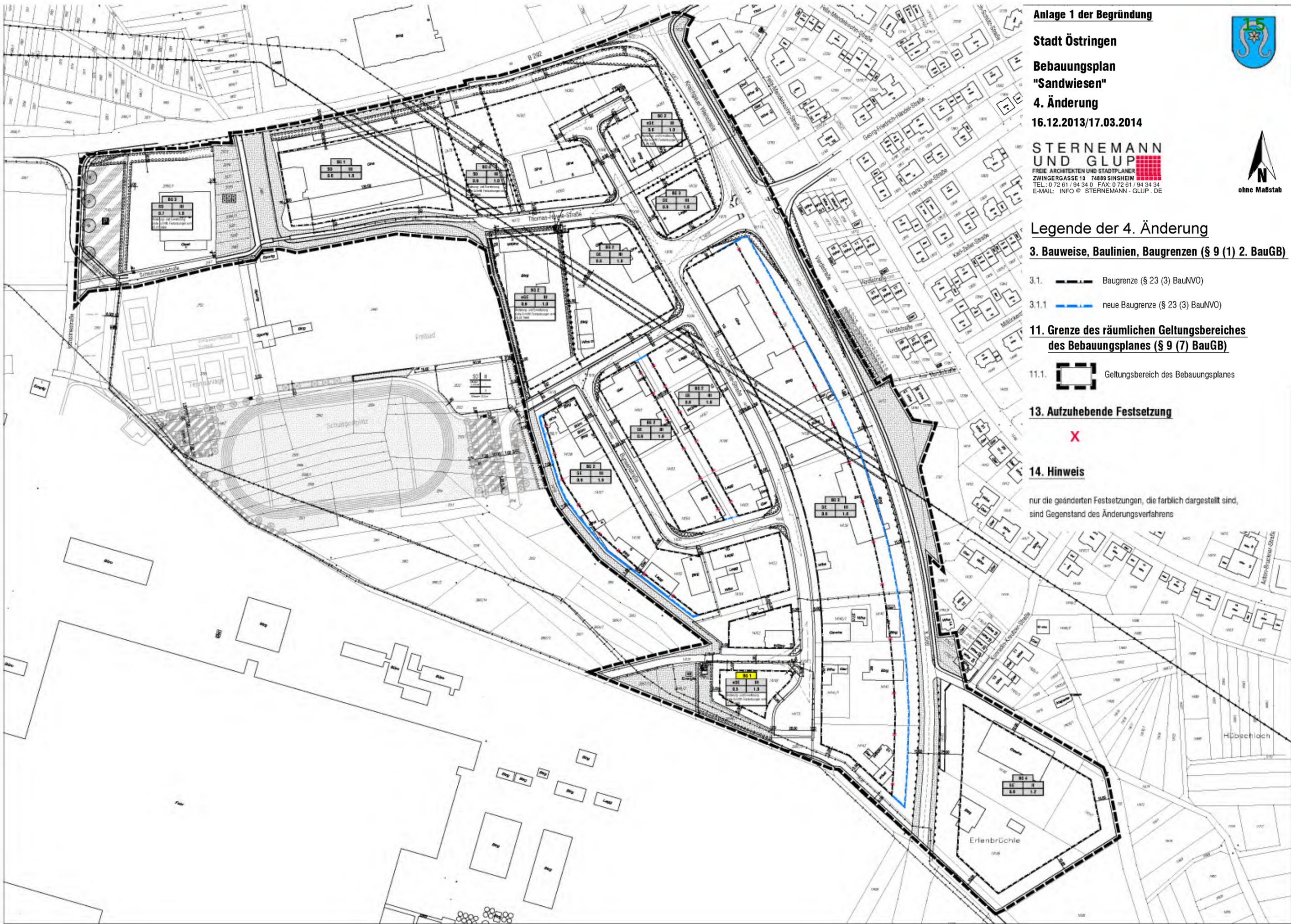
STERNEMANN
UND GLUP 
FREIS ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 • 74880 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 - FAX: 0 72 61 / 04 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Darstellung der genehmigten Wohnbauflächen (Stand : November 2013)





Anlage 1 der Begründung

Stadt Östringen

**Bebauungsplan
"Sandwiesen"**

4. Änderung

16.12.2013/17.03.2014

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Legende der 4. Änderung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3.1.1. neue Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

11.1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

13. Aufzuhebende Festsetzung

X

14. Hinweis

nur die geänderten Festsetzungen, die farblich dargestellt sind, sind Gegenstand des Änderungsverfahrens