

Stadt Östringen

Satzung

über

- a) den Bebauungsplan „Schenkloch I“, 2. Änderung**
- b) die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 2. Änderung**

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 01.08.2007/24.09.2007

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 sowie des 13 a des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung
- b) aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Schenkloch I“, 2. Änderung, sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 2. Änderung, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom Februar 2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - a) dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom Februar 2007, letztmalig ergänzt am 01.08.2007
 - b) den Schriftlichen Festsetzungen vom 18.12.2006, ergänzt am 21.05.2007
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 18.12.2006, ergänzt am 21.05.2007

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

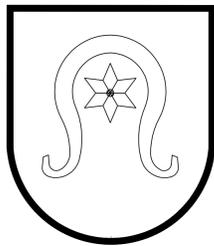
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 28.09.2007

W. Muth, Bürgermeister



Stadt Östringen

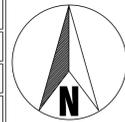
Bebauungsplan "Schenkloch I" 2. Änderung

Februar 2007

Maßstab = 1:500

STERNEMANN UND GLUP FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER

Table with dates: 21.05.2007, 13.06.2007, 01.08.2007



Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); der Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem. O.) in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) mit Wirkung vom 18.02.2006.

A. Verfahren

- 1. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen...
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.02.2007 bis 30.03.2007...
3. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.02.2007 bis 30.03.2007 durchgeführt...
4. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürgeranhörung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.05.2007 über die vorgelegten Bedenken und Anregungen beraten...
5. Durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.06.2007 wurde die Öffentlichkeit über die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2007 bis zum 28.07.2007 informiert...
6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.06.2007 bis zum 29.07.2007 statt...
7. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 01.08.2007 gebilligt und in der gleichen Sitzung gem. § 10 I V. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen...
8. Da die Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung im beschleunigten Verfahren bestimmten Formerfordernissen gem. § 13 a Abs. 3 gerecht werden muss, erfolgte im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Karlsruhe eine erneute Offenlage...
9. In seiner Sitzung vom 24.09.2007 hat der Gemeinderat erneut über die vorgelegten Bedenken und Anregungen aus der 3. Offenlage beraten, den Planentwurf erneut gebilligt und den Satzungsbeschluss vom 01.08.2007 gem. § 10 BauGB i. V. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) wiederholt bzw. nochmals bestätigt.

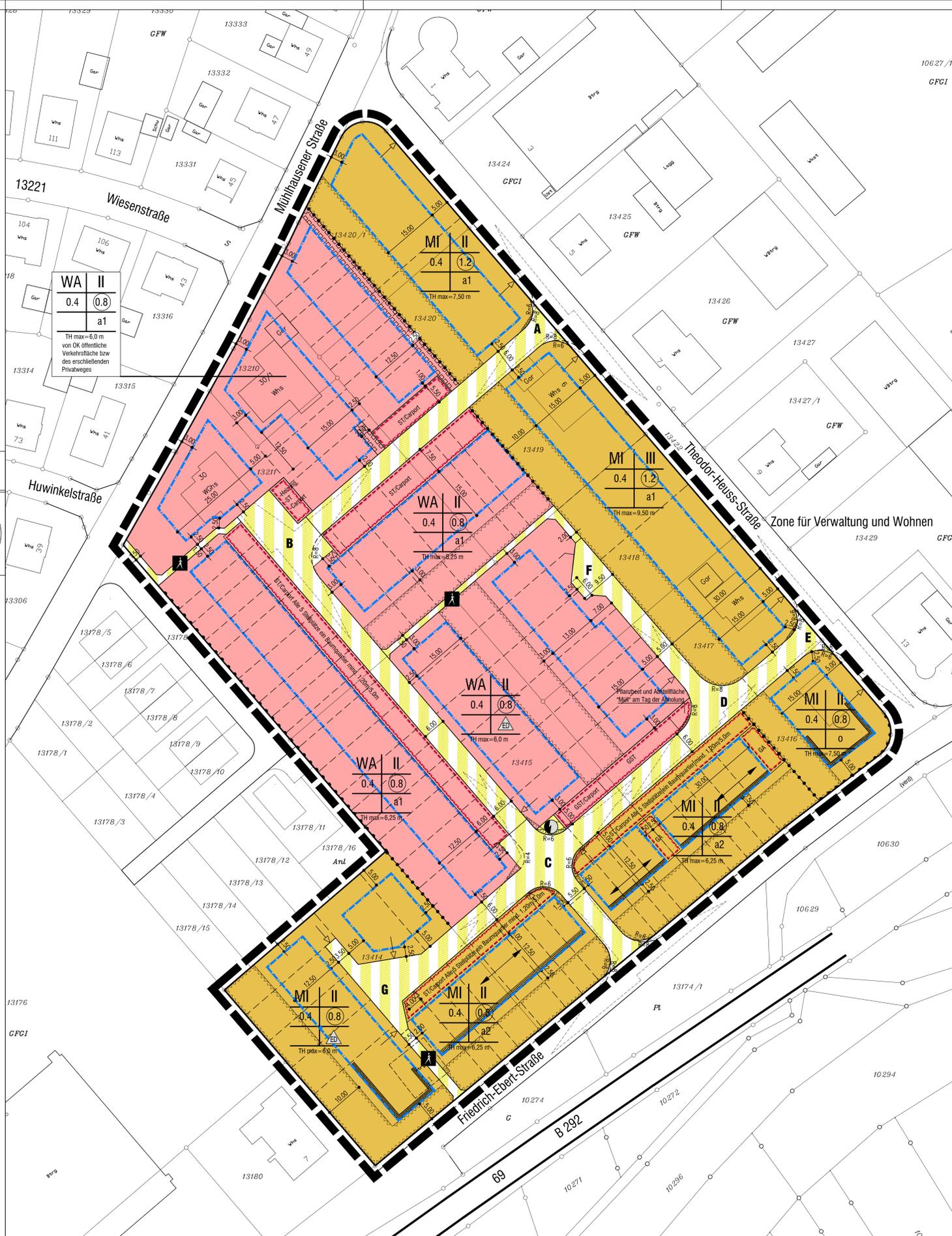
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgestellt.

Östringen, den 25.09.2007

Muth, Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Schenkloch I, 2. Änderung“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.09.2007 in Kraft getreten.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
1.2. Mischgebiet (§ 1 (1) 2. BauNVO)
1.2.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
2.2. 0.8, 1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
2.3. II, III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
2.4. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
2.4.1 TH max = maximal zulässige Traufhöhe
2.4.1.1 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1. a1/a2 Abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
3.1.1 o Offene Bauweise, (§ 22 (3) BauNVO)
3.2. H Nur Hausgruppen zulässig
3.3. ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.4. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. Hauptstrichung

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
ST Stellplätze
GST Gemeinschaftsstellplätze
GA Garagen
HE Blockheizkraftwerk

6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 6.1. von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 7.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
7.2. Fußweg
7.3. Verbot der Zufahrt
7.4. Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m nach RAS-E
7.5. z.B. R=6 gewählter Radius im Einmündungsbereich

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 8.1. Elektrizität

9. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 9.1. Geh- und Leitungsrecht zugunsten Eigentümer und Besucher angrenzender Grundstücke

10. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 10.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10

Lärmpegelbereich III

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



12. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schenkloch I“, 2. Änderung,
Stadt Östringen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die im § 6 (2) 8. BauNVO sowie im § 6 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei einer Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite betroffen ist.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,00 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise

3.1.1 – a1

Es gilt die „Offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Einschränkung, dass die Länge der zulässigen Hausform maximal 30,00 m betragen darf.

3.1.2 – a2

Es gilt die „Offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Einschränkung, dass nur Hausgruppen zulässig sind. Die nicht zu überschreitende Gesamtlänge beträgt 30,00 m.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden.

Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen (oberirdisch errichtete) und überdachte Stellplätze sind im Bereich der „abweichenden Bauweise“ bzw. Hausgruppenbebauung ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagen- oder Carport-Standorten gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „Ga“/“Carport“ der Legende) zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gartenflächen

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdisch errichtete Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

PKW-Stellplätze sowie Zufahrten werden dann zugelassen, wenn diese mittels der Ausbildung von Grasflächen > 1 cm begrünt und in die Gartenfläche integriert werden.

Ebenfalls zugelassen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. in einen Hang integrierte Garagen) sowie Anlagen bis 40 m³ umbautem Raum, die der zentralen Versorgung der umliegenden Bebauung mit Elektrizität oder Wärme dienen.

6.2. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

7.1. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ fest. Ausnahmen werden zugelassen für in den Hang integrierte Garagen bzw. für in Kellergeschossen untergebrachte PKW-Stellplätze.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23. und 24. BauGB)

Zur Minderung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der B 292 ist in den gekennzeichneten Fassaden der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Büroräumen u. ä. vorzusehen.

Der zu erbringende passive Lärmschutz beinhaltet die Forderung nach Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern. Die schallschutztechnischen Anforderungen an die Fenster gelten auch für diese Belüftungseinrichtungen und möglicherweise vorgesehenen Rolllädenkästen.

9. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1. Pflanzgebot

9.1.1 straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den für PKW-Stellplätze ausgewiesenen Flächen („St“/„Carport“/„Gst“) in einem Abstand mindestens alle 15,00 m ein mittelkroniger Laubbaum aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

10.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

10.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

B Hinweise

1. Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich der Altstandort „Spedition Roth-ermel“. Aufgrund der Vornutzung des Grundstückes bestehen erhöhte Anforderungen im Zuge der Tiefbaumaßnahmen im Hinblick auf die Bauüberwachung. Möglicherweise ist eine Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien erforderlich.

Bei geplanten Änderungen der Nutzung, insbesondere bei Eingriffen in den Untergrund, ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vorab in Kenntnis zu setzen.

Die Altlastenrelevanz der in der Anlage zur Begründung gekennzeichneten Grundstücke (Flurstücke Nr. 13414, Nr. 13415, Nr. 13211 und Nr. 13420) ist zu überprüfen.

Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist an dem Baugenehmigungsverfahren schriftlich zu beteiligen.

2. Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter, kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Zu beachten ist die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.2007. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert „Z0“ einhalten.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.12.2006; ergänzt : 21.05.2007 – GI/Ru

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

W. Muth, Bürgermeister

Architekt

Anlage**Artenverwendungsliste****mittelgroße Bäume (15 m bis 20 m / 25 m)**

×	Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
×	Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
×	Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
×	Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
×	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
	Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
	Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
×	Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winter-Linde
×	Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegel-Linde

mittelgroße Bäume (10 m bis 15 m)

	Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
×	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
×	Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
×	Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
×	Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
×	Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
	Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
×	Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommer-Linde
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe

× = als Straßenbaum geeignet

Örtliche Bauvorschriften

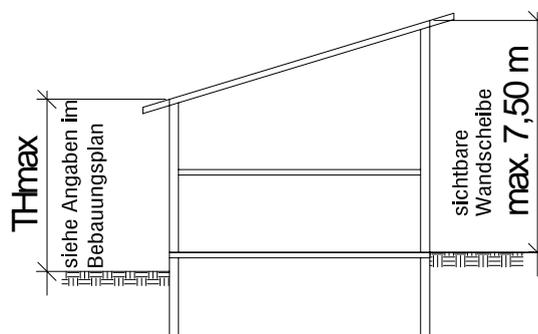
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 2. Änderung
Stadt Östringen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird und die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der ans Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländeoberkante bis zum First (OK Dachhaut), das Maß von 7,50 m nicht überschreitet.



Tonnendächer sind unzulässig.

1.1.2 Dachneigung

Es sind Dachneigungen größer/gleich 15° und kleiner/gleich 40° zulässig.

Als Ausnahme können Garagen-Bauwerke sowie überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern bzw. flacher geneigten Dächern errichtet werden, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratstärke mindestens 8 cm, versehen werden.

Auf die Pflanzliste (siehe Anlage) wird verwiesen.

Dachterrassen auf Garagendächern können, unter Beachtung abstandsrechtlicher Vorschriften, im Einzelfall zugelassen werden.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind 1,5 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Bei der Errichtung von Hausgruppen wird der Bedarf für die gesamte Hausgruppe ermittelt und das Ergebnis, bei einer Bruchzahl, aufgerundet (Beispiel : 5 Hausgruppeneinheiten x 1,5 Stellplätze = 7,5 Stellplätze, aufgerundet = 8 erforderliche Stellplätze).

Aufgestellt : Sinsheim, 18.12.2006; ergänzt : 21.05.2007 – GI/Ru

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

W. Muth, Bürgermeister

Architekt

Anlage**Pflanzenliste****Stauden und Gräser zur extensiven Dachbegrünung**

Gelber Lauch	<i>Allium flavum</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>
Steinquendel	<i>Calamintha acinos</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Schwertlilie	<i>Iris germanica</i>
Dach-Iris	<i>Iris tectorum</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa prat. ssp. angustifolia</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Rosenteppichsedum	<i>Sedum cyaneum</i>
Goldsedum	<i>Sedum f. "Weihenstephaner Gold"</i>
Felsensedum	<i>Sedum reflexum</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Kaukasus-Sedum	<i>Sedum spurium</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Sträucher für frei wachsende Hecken

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Begründung

zum Bebauungsplan „Schenkloch I“, 2. Änderung,
Stadt Östringen

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Stadt Östringen beabsichtigt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Flurstücken Nr. 13418 und Nr. 13415 vorhandenen sanierungsbedürftigen Anlagen des städtischen Bauhofes aufzugeben und im Bereich „Talsbach/Erlenbrüchle“ neu zu errichten.

Parallel hierzu wird die auf den Flurstücken Nr. 13211, Nr. 13420 und Nr. 13420/1 tätige Spedition ihren Betrieb einstellen, so dass weitere Flächen im Quartier „Mühlhausener Straße“ – „Theodor-Heuss-Straße“ – „Friedrich-Ebert-Straße“ zur Disposition stehen und damit neu überplant werden können.

Nach der Aufgabe dieser zwei Betriebe findet im gesamten Areal eine gewerbliche Nutzung nur noch auf dem Flurstück Nr. 13176 statt. Hierdurch bietet sich für die Stadt Östringen die Möglichkeit, das Quartier städtebaulich neu zu ordnen und, in Anlehnung an das nord-westlich angrenzende Gebiet, den Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung auf das „Wohnen“ zu verlegen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes können brach liegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen aktiviert und der dringende Bedarf an Wohnflächen an diesem Standort gedeckt werden.

II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung, Topographie

Der überplante Bereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schenkloch I“ der Stadt Östringen.

Der Änderungsbereich wird im Nord-Westen durch die „Mühlhausener Straße“, im Nord-Osten durch die „Theodor-Heuss-Straße“ sowie im Süd-Osten durch die „Friedrich-Ebert-Straße“ begrenzt.

Die süd-westliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang eines in den 90-er Jahren entstandenen privaten Wohnweges, über den, ebenfalls auf einer gewerblichen Brache, entstandene Doppelhäuser erschlossen werden.

Nach erfolgtem Rückzug des Bauhofes sowie des Speditionsbetriebes sind nur noch vereinzelte gewerbliche Aktivitäten auf den Flurstücken Nr. 13416 und Nr. 13417 auszumachen. In das Gesamtkonzept zu integrierende Wohnhäuser befinden sich auf den Flurstücken Nr. 13417, Nr. 13419, Nr. 13210 sowie Nr. 13211.

Die Topographie steigt von der „Friedrich-Ebert-Straße“ in Richtung Nord-Westen um 3-4 Höhenmeter an. Nord-westlich des parallel zur „Friedrich-Ebert-Straße“ geplanten Wohnweges sind die topographischen Verhältnisse als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen.

III. Rechtliche Grundlagen

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Schenkloch I“ wurde am 22.12.1965 als Satzung beschlossen.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes geht bereits im Jahr 1997 auf die sich abzeichnende strukturelle Veränderung des Gebietes ein. Die unmittelbare Nähe der vorhandenen Wohnbebauung lässt eine gewerbliche Nutzung moderner Prägung nur noch bedingt zu, so dass in der Überarbeitung des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen auf den Flurstücken Nr. 13176, Nr. 13177 und Nr. 13178 ausgewiesen wurden. Diese Entwicklung findet nunmehr in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ihre Fortsetzung.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, der § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Parallel zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Örtliche Bauvorschriften, auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBO), als separate Satzung erlassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan im Innenbereich im beschleunigten Verfahren“ parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen liegt in der 2. Phase derzeit den Fachbehörden sowie der Öffentlichkeit ebenfalls zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Die Grundflächenzahl liegt unter 20.000 m², so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, die ein konfliktfreies Wohnen in dem beschriebenen Areal ermöglichen sollen. Trotz dieses Prozesses der Umstrukturierung sollen die auch weiterhin noch vorhandenen, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Bebauungsplanes auch weiterhin Bestand haben. Dieses gilt **ausdrücklich nicht** für den oben erwähnten Speditionsbetrieb.

Es soll ein neues Wohnquartier entstehen, das auch jungen Familien ermöglicht, Eigentum zu erwerben. Trotz der angestrebten Dichte wird bei der Planung großer Wert auf eine Durchgrünung des Quartiers durch zusammenhängende Gartenflächen und durchgrünte Straßenräume gelegt. Der Vorgabe von Parkierungsschwerpunkten steht die Ausweisung von Flächen gegenüber, die von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.

1. Inneres Erschließungskonzept

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über höhengleich ausgebaute Wohnwege mit einem Regelquerschnitt von 6,00 m bzw. 5,00 m. Das Konzept sieht zwei Anknüpfungspunkte an die „Theodor-Heuss-Straße“ sowie eine Anbindung an die „Friedrich-Ebert-Straße“ vor. Darüber hinaus wird das Wegenetz durch kurze Erschließungstiche mit kleineren Wendemöglichkeiten ergänzt. Fußwegverbindungen vom Punkt „B“ zur „Mühlhausener Straße“ sowie vom Punkt „G“ zur „Friedrich-Ebert-Straße“ gewährleisten die gewünschte Transparenz und Verknüpfung des Gebietes mit dem städtebaulichen Umfeld.

Eine Anbindung an den süd-westlich an den Geltungsbereich angrenzenden privaten Wohnweg wurde seitens der Bewohner des benachbarten Quartiers und der Stadt Östringen nicht gewünscht, so dass dieser ursprüngliche Planungsgedanke wieder verworfen wurde.

Die Planverfasser gehen, bedingt durch die festgesetzte Bauweise, von einem relativ hohen Verdichtungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus. Der knapp bemessene öffentliche Straßenraum erfordert, dass sämtliche Fahrzeuge der zukünftigen Bewohner auf privaten Grundstücksflächen parkiert werden. Aus diesem Grund wird in den Örtlichen Bauvorschriften die Forderung nach 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit aufstellen. Schwerpunkt der Parkierung sollen hierbei die Gebäudevorflächen sein, auf denen private Parkplätze aber auch Carport-Anlagen zugelassen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der formulierten Zielsetzung der Stadt Östringen, auf den brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Grundstücken kurz- und mittelfristig den vorhandenen Wohnbauflächenbedarf abdecken zu können, werden große Teilflächen des Änderungsbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Abstufung und Zonierung des Gebietes findet jeweils eine Grundstückstiefe entlang der „Theodor-Heuss-Straße“ und der „Friedrich-Ebert-Straße“ als „Mischgebiet“ Eingang in den Planentwurf. Hierbei ist es für die Konfliktbewältigung von Bedeutung, dass das dem zukünftigen „Mischgebiet“ gegenüberliegende „Gewerbegebiet“ entlang der „Theodor-Heuss-Straße“ bereits in der rechtskräftigen Planfassung eine Zonierung aufweist, nach der entlang der Straße lediglich Gebäude für die Verwaltung, das Wohnen und andere, nicht störende Nutzungen zugelassen sind.

3. Bauweise

Der Bebauungsplan sieht entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ die Errichtung von Hausgruppen vor. Hierdurch soll einerseits städtebaulich eine in sich geschlossene Quartiersbildung dokumentiert und andererseits eine Abschirmung des Gebietes von der B 292 sowohl akustisch als auch visuell erreicht werden. Ansonsten wird eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Hausgruppeneinheiten zugelassen. Um zu massiv in Erscheinung tretende Baukörper zu vermeiden, begrenzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Gebäudelänge mit 30,00 m.

4. Maß der baulichen Nutzung

Es ist das erklärte städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes nur solche Baukörper zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Dieses ist geprägt durch eine 2-geschossige Bebauung. Lediglich entlang der „Theodor-Heuss-Straße“ wird die Errichtung von 3-geschossigen Gebäuden ermöglicht, die jedoch durch die Festsetzung zulässiger Trauf- und Firsthöhen eine deutliche Höhenbeschränkung erhalten sollen.

In den Erschließungsachsen „C-D“ und „C-G“ sind Gebäude zugelassen, die straßenzugewandt eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,25 m aufweisen dürfen, dann jedoch talseits, von der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus, ggf. 3-geschossig in Erscheinung treten können. Auf die Darstellung in der Anlage 3 der Begründung wird verwiesen. Eine weitestgehende Erhaltung der bestehenden Geländeform wird aus städtebaulichen Gründen begrüßt.

Der Bebauungsplan setzt für alle gebildeten Quartiere maximal zulässige Traufhöhen fest. Diese sollen im Inneren des Gebietes grundsätzlich 6,00 m betragen, wobei ein Aufschlag von 25 cm im Bereich einer möglichen Hausgruppenbebauung zur Vermeidung unerwünschter Höhenvorsprünge gewährt wird (TH max. = 6,25 m).

5. Beschränkung der Wohneinheiten

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Östringen, einerseits mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei jedoch andererseits ein Wohngebiet auszugestalten, das der städtebaulichen Struktur des Umfeldes entspricht und auf die gewählten Straßenquerschnitte eingeht. Aus diesem Grund ist für die Flächen, die über die neu zu errichtenden Wohnwege erschlossen werden, eine Festsetzung mit Angabe der maximal zulässigen Wohneinheiten je Grundstück vorgesehen.

6. Grünordnungsplanung

Die vorgesehene Neustrukturierung des Quartiers „Mühlhausener Straße“ – „Theodor-Heuss-Straße“ – „Friedrich-Ebert-Straße“ wird die Entsiegelung großer Flächen zur Folge haben. Statt vollständig überbauter Lager- und Parkierungsflächen werden hier klein strukturierte Gartenflächen entstehen.

Zur Sicherung dieser Planungsabsicht werden die nachfolgend genannten grünordnerischen Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan bzw. die Örtlichen Bauvorschriften finden :

- Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,4
- Formulierung einer Festsetzung, nach der zusammenhängende Grünflächen (Gartenflächen) geschaffen werden. Diese sind, bis auf zentrale Versorgungseinheiten für die Wärmeversorgung (Abwägung Grünordnung/umweltfreundliche Versorgungssysteme) und integrierte PKW-Stellplätze, von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Pflanzgebot für die Gemeinschaftsstellplatzflächen – diese sind zu bepflanzen mit großkronigen, heimischen Bäumen (je 5 Stellplätze 1 Einzelbaum)
- Formulierung einer Festsetzung, nach der Parkierungs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgestaltet werden dürfen
- Formulierung einer Festsetzung, nach der Einfriedigungen primär als Hecken aus standortgerechten, heimischen Arten zugelassen werden

Zusammenfassend kann, im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Feststellung getroffen werden, dass die vorgesehene Umstrukturierung eine deutliche positive ökologische Bilanz aufweisen wird. Neben einer Entsiegelung und Durchgrünung der Fläche kann durch diese städtebauliche Maßnahme vorerst auf die Inanspruchnahme anderer, im Flächennutzungsplan ausgewiesener Wohnbauflächen und damit eine Erweiterung der Siedlungsfläche verzichtet werden.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 2. Änderung, befindet sich der Altstandort „Spedition Rothermel“. In der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen des Landkreises Karlsruhe wird der Standort als sogenannter „B“-Fall eingestuft. Dies bedeutet, dass kein aktueller Handlungsbedarf besteht, solange keine neuen Erkenntnisse vorliegen und die derzeitige Nutzung beibehalten wird.

Die Ergebnisse der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen ergaben keine Anhaltspunkte für eine mögliche Untergrundsverunreinigung. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass unterhalb des Dieseltanks, der sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung noch im Erdreich befindet, geringfügige Untergrundsverunreinigungen vorhanden sind. Bei Eingriffen in den Untergrund ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vorab in Kenntnis zu setzen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld der vorgesehenen Nutzungsänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Altlastrelevanz der in der Anlage zur Begründung gekennzeichneten Grundstücke (insbesondere Flurstück Nr. 13414, Nr. 13415, Nr. 13211, Nr. 13420) zu überprüfen ist.

Das Grundstück Flurstück Nr. 13418 („Theodor-Heuss-Straße“ Nr. 8) wurde, bei der Bewertung aufgrund der Fortschreibung Histe, am 11.07.2005 mit „A“ bewertet. Dieses bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte, da zum Zeitpunkt der Bewertung keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verunreinigung gegeben waren. Das Landratsamt weist jedoch darauf hin, dass, trotz dieser positiven Bewertung, Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können und damit keine Garantie auf eine völlige Schadstofffreiheit gegeben werden kann.

8. Auf das Gebiet einwirkende Schallimmissionen

Die überbaubaren Flächen des an der „Friedrich-Ebert-Straße“ ausgewiesenen „Mischgebietes“ halten Abstände von 25,00 m bis 42,00 m zum Fahrbahnrand der B 292 ein. Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung mit der Fragestellung erarbeitet, inwieweit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

Die Untersuchung basiert auf einer Verkehrszählung, die auf der Höhe des Geltungsbereiches in dem Zeitraum vom 02.10. bis 05.10.2006 durchgeführt wurde. In die Berechnung ging das höchste Zählergebnis von ca. 8.000 Kfz in 24 Stunden, mit einem LKW-Anteil von 7,3 %, ein.

Die B 292 weist im Umfeld des Untersuchungsgebietes keine nennenswerten Steigungen bzw. Gefällestrrecken auf. Wegen der beidseitigen fehlenden Bebauung, insbesondere am südlichen Fahrbahnrand, kann sich auch langfristig keine Mehrfachreflektion zu Lasten der untersuchten Bauflächen einstellen.

Entgegen der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h wurde in dem Streckenabschnitt eine durchschnittlich gefahrene Geschwindigkeit von ca. 70 km/h festgestellt. Da auch weiterhin von Geschwindigkeitsüberschreitungen auszugehen ist, ging dieser Wert in die Untersuchung ein.

Die Stadt Östringen strebt derzeit durch eine Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ eine ergänzenden Bebauung durch Garagen auf dem Flurstücken Nr. 10274, Nr. 13174/1, Nr. 10629 und Nr. 10630 an.

Die Berechnung geht, unabhängig hiervon, von einer freien Schallausbreitung aus, da dieses Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen wurde und auch nach Rechtskraft lediglich eine Angebotsplanung darstellt.

Die auf der Basis der o. g. Randbedingungen durchgeführte Berechnung kommt an den Fassaden der zur „Friedrich-Ebert-Straße“ hin ausgerichteten Bauzeile zu Beurteilungspegeln, die tagsüber zwischen 64,6 und 61,7 dB(A) liegen. Die zu erwartenden Nachtwerte wurden mit 54,4 bis 57,3 dB(A) ermittelt und übersteigen damit die in der DIN angegebenen Orientierungswerte für ein „Mischgebiet“ (tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A)).

Aufgrund dieses Sachverhaltes hat die Stadt Östringen sich zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan entschieden. Zum Schutz der Menschen vor dem von Außen in Aufenthaltsräume eindringenden Lärm werden Anforderungen an die Außenhülle der Gebäude, insbesondere an die Fenster, formuliert. Diese sind, eingestuft in den Lärmpegelbereich III, entsprechend der DIN 4109, Tabelle 2, Zeile 3, auszubilden.

Der erforderliche Schallschutz ist voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen bleiben und zusätzliche Lüftungseinrichtungen die geforderte Luftschalldämmung dieses Bauteils nicht verringern. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind daher entsprechende schallgedämpfte Lüftungsöffnungen vorzusehen. Auf die Ausführungen in der DIN wird ergänzend verwiesen.

Der Schutz des ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebietes“ vor den Schallimmissionen der Bundesstraße erfolgt durch eine geschlossenen Bauzeile parallel der „Friedrich-Ebert-Straße“. Der Bebauungsplan lässt zu diesem Zwecke hier ausschließlich eine Hausgruppenbebauung zu (siehe Definition der „Abweichenden Bauweise“ – a 2.).

Aus städtebaulichen Gründen, aber auch aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Flächen, hat die Stadt Östringen sich gegen die Ausweisung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise einer Schallschutzwand bzw. einer vorgelagerten Wallschüttung, ausgesprochen.

V. Bildung der Grundstücke – Erschließung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird die städtebauliche Konzeption voraussichtlich in mehreren Abschnitten umgesetzt, wobei bereits mit dem ersten Erschließungsabschnitt eine Verbindung zwischen der „Theodor-Heuss-Straße“ und der „Friedrich-Ebert-Straße“ realisiert werden kann.

Die Neuparzellierung erfolgt im Messbriefverfahren.

Die Erschließungsmaßnahme wird durch einen Investor durchgeführt.

VI. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann durch eine Ergänzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Um die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine „Fläche zur Errichtung einer Umspannstation“ festgesetzt.

VII. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,18 ha
Mischgebiet	1,12 ha
Verkehrsfläche	0,32 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	2,62 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 20.02.2007; ergänzt : 21.05.2007 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGLERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 7 94 34 0 · FAX: 0 72 61 7 94 34 34

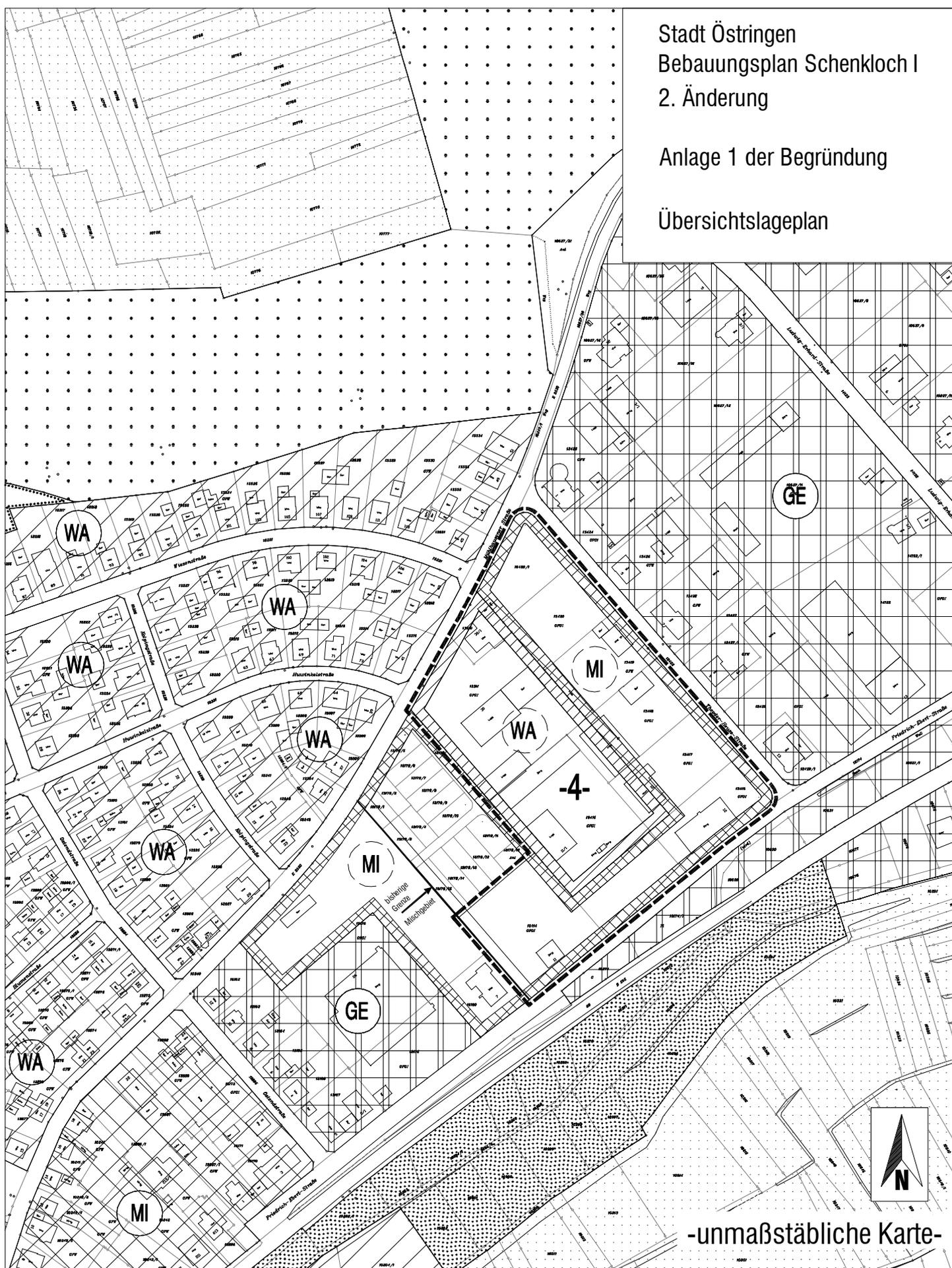
W. Muth, Bürgermeister

Architekt

Stadt Östringen
 Bebauungsplan Schenkloch I
 2. Änderung

Anlage 1 der Begründung

Übersichtslageplan

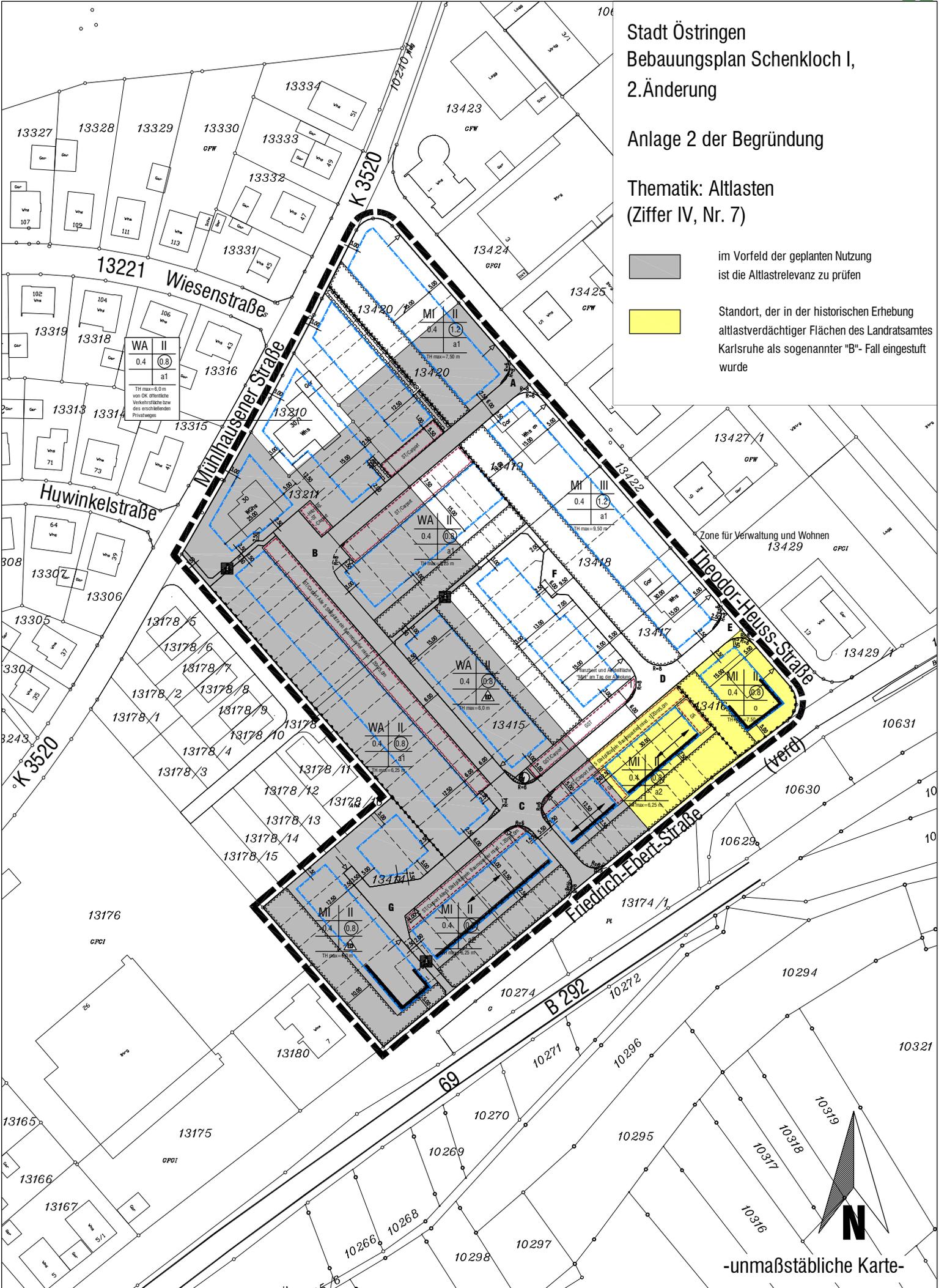


Stadt Östringen
Bebauungsplan Schenkloch I,
2. Änderung

Anlage 2 der Begründung

Thematik: Altlasten
(Ziffer IV, Nr. 7)

-  im Vorfeld der geplanten Nutzung ist die Altlastrelevanz zu prüfen
-  Standort, der in der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen des Landratsamtes Karlsruhe als sogenannter "B"- Fall eingestuft wurde



WA II
0.4 (0.8)
a1

TH max=6,0 m
von OK öffentliche
Verkehrfläche bzw
des erschließenden
Privatweges

MI III
0.4 (1.2)
a1

TH max=8,50 m

MI II
0.4 (0.8)
a2

TH max=6,25 m

Zone für Verwaltung und Wohnen
13429

MI II
0.4 (0.8)
a1

TH max=7,50 m

MI II
0.4 (0.8)
a1

TH max=6,25 m

B 292

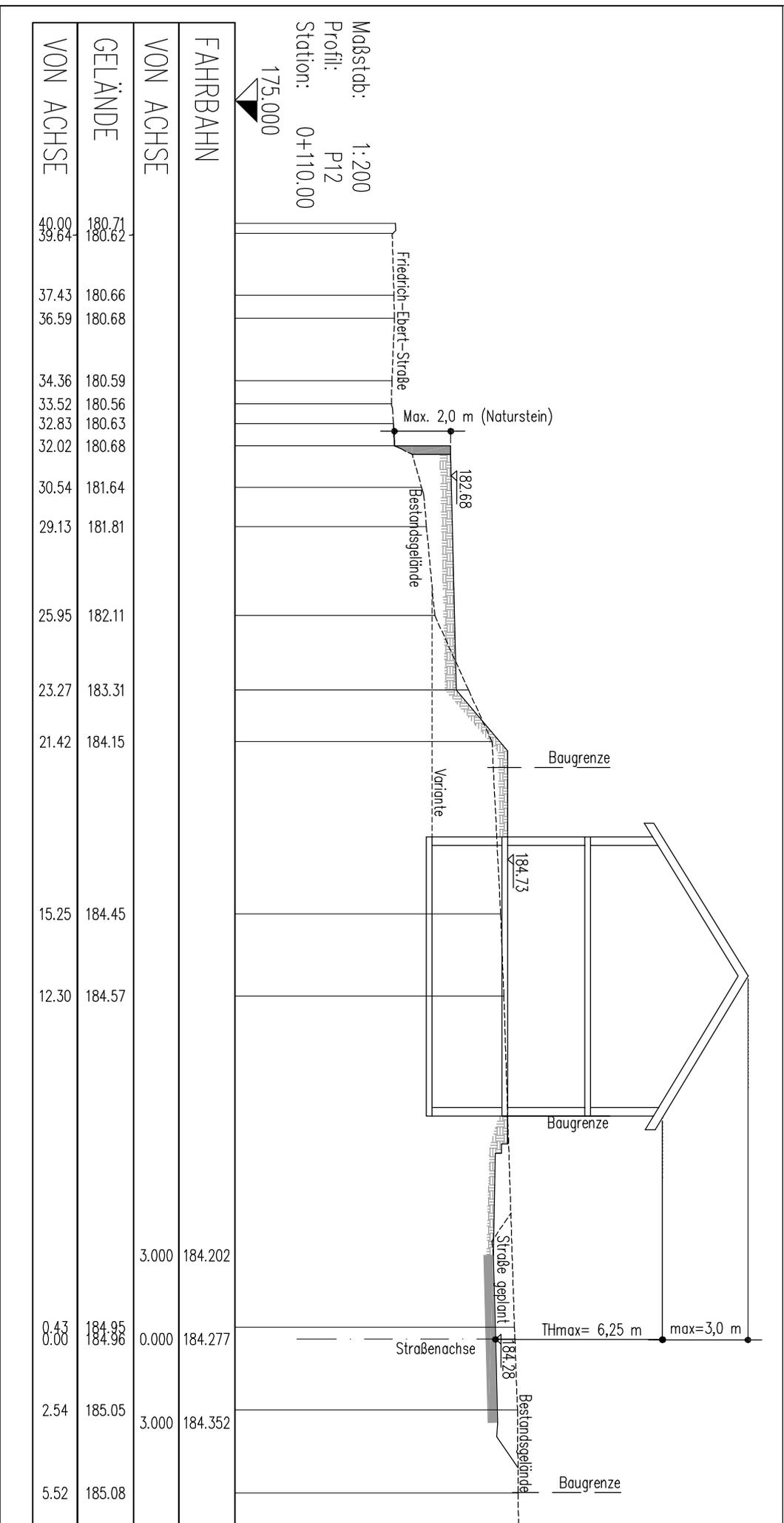


-unmaßstäbliche Karte-

Stadt Östringen, Bebauungsplan Schenkloch I, 2. Änderung

Anlage 3 der Begründung

Beispiel einer möglichen Bebauung an der Erschließungsachse C-G
 (angegebene Fahrbahnhöhen sind unverbindliche Annahmen)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Schenkloch I“, 2. Änderung,
Stadt Östringen

I. Planungsgrundlagen, Umfang des Plangebietes

Der überplante Bereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schenkloch I“ der Stadt Östringen.

Durch das Bauleitplanverfahren soll eine bisher intensiv gewerblich genutzte innerörtliche Fläche einer Wohnnutzung bzw. gemischten Nutzung zugeführt werden.

Die Stadt Östringen hat sich zu dieser Umstrukturierung entschlossen, da neben dem städtischen Bauhof weitere, auf dem Areal bisher tätige Betriebe ihre gewerbliche Nutzung eingestellt bzw. stark reduziert haben.

Die Planung erfolgt in Anlehnung an das nord-westlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet, in dem sich der Schwerpunkt in den letzten Jahren ebenfalls auf das „Wohnen“ verlagert hat.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient der Reaktivierung von weitestgehend brach gefallenen Flächen im Innenbereich. Das Bebauungsplan-Verfahren konnte somit, nach Inkrafttreten des novellierten Baugesetzbuches, im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Grundlage für diese Vorgehensweise war der auch ohne Umweltprüfung erkennbare Umstand, dass das Bauleitplanverfahren keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht und die überbaubare Grundfläche weit unter 20.000 m² liegt.

Durch die vorgesehene Neustrukturierung des Quartiers „Mühlhausener Straße“ – „Theodor-Heuss-Straße“ – „Friedrich-Ebert-Straße“ wird sich eine großflächige Entsiegelung bisher intensiv genutzter Freiflächen ergeben. Statt der vollständig überbauten Lager- und Parkierungsflächen des bisherigen Bauhofs bzw. eines hier bisher ansässigen Speditionsbetriebes werden zukünftig klein strukturierte Gartenflächen entstehen.

Ohne vertiefende Analyse und Berechnung kann, im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Feststellung getroffen werden, dass das Bauleitplanverfahren „Schenkloch I“, 2. Änderung, eine deutlich positive ökologische Bilanz nachweisen kann. Trotz dieses Umstandes hat die Stadt Östringen großen Wert darauf gelegt, ihre in diesem Sinne formulierte Planungsabsicht auch durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. in den Örtlichen Bauvorschriften festzuschreiben. Dieses sind u. a. Festsetzungen, die das Entstehen zusammenhängender Grünflächen innerhalb des Gebietes gewährleisten sowie weitere Gebote zum Anpflanzen von Einzelbäumen zur Begrünung der Parkierungsflächen.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Behördenbeteiligung

Die thematischen Schwerpunkte der Anhörung Träger öffentlicher Belange lassen sich wie folgt zusammenfassen :

- Bemühungen um eine weitere Minimierung der Flächenversiegelung
- Umgang mit den Erkenntnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen
- Planungsrechtliche Behandlung und Schlussfolgerungen aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen (gewerbliche Nutzungen im Umfeld, B 292)

Zur weiteren Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit des Wasserhaushaltes und Kleinklimas wurde, aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden, der ergänzende Beschluss gefasst, dass die in Verbindung mit der „Abweichenden Bauweise“ zahlreich zu errichtenden überdachten PKW-Stellplätze bzw. Garagen, mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ bzw. einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke von mindestens 8 cm).

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgte eine nochmalige intensive Auseinandersetzung mit der „Altlastthematik“. Hieraufhin wurde der Bebauungsplan nach der Anhörung der Fachbehörden um die entsprechenden Darstellungen, primär in der Begründung, ergänzt.

Die überbaubaren Flächen des in der „Friedrich-Ebert-Straße“ ausgewiesenen „Mischgebiet“ halten Abstände von 25,00 m bis 42,00 m zum Fahrbahnrand der B 292 ein. Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wurde, auf Anraten des Landratsamtes, eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das Untersuchungsergebnis ging in Form einer verbindlichen Festsetzungen über auszuführende passive Lärmschutzmaßnahmen ein (Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse III in der zur Lärmquelle hin ausgerichteten Fassade gemäß DIN 4109).

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens eines Eigentümers, der mit seinem Grundstück unmittelbar an die Baufläche „Schenkloch“ angrenzt, Bedenken hinsichtlich einer zukünftig zunehmenden Verschmutzung und Nutzung seiner Fläche als Spielplatz geäußert. Diese Befürchtung wurde seitens des Gemeinderates mit dem Hinweis, dass es sich hier um ein allgemein gültiges Problem handelt, das auf jedem Grundstück im Innenbereich entstehen kann, nicht mitgetragen. Darüber hinaus spricht die Lage des Grundstückes, zwischen Bundesstraße und Hauptsammelstraße, nicht für eine besondere Gefährdung. Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat deshalb beschlossen, an der Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes im Bebauungsplan festzuhalten.

Weitere Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. betroffenen Grundstückseigentümern bezogen sich während des Verfahrens auf Detailfragen des städtebaulichen Entwurfes. In der Ausweisung einer von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche wurde eine unzumutbare Einschränkung für die zukünftigen Bauherren gesehen. Dieser Auffassung hat der Gemeinderat, mit Hinweis auf die Planungsabsicht, erlebbare Flächen einer Durchgrünung im Gebiet zu schaffen, widersprochen.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Umwandlung einer „gewerblichen Baufläche“ im Gewann „Schenkloch“ entspricht der Gemeinderat einer Forderung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg, die Innenentwicklung zu fördern und die Bebauung im Außenbereich zu reduzieren. Aufgrund dieser Zielsetzung wurde der Beschluss gefasst, die frei werdende Fläche des bisherigen Bauhofes einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierdurch konnte auf die Entwicklung eines Neubaugebietes am westlichen Ortsrand von Östringen vorerst verzichtet werden. Gleichzeitig wird mit der Planung der bisher in diesem Bereich erkennbare Immissionskonflikt zur nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung (Quartier „Wiesenstraße“ – „Huwinkelstraße“) gelöst.

Neben dieser grundsätzlichen Frage der zukünftigen Nutzung des Areals wurden seitens der Planverfasser verschiedene Erschließungskonzeptionen unterschiedlicher baulicher Dichten in die Diskussion gebracht. Der Gemeinderat hat sich letztendlich für die vorliegende Entwurfs-Variante entschieden, um einerseits dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, andererseits eine Lösung mit einem letztendlich auch belastbaren Erschließungskonzept zu erhalten.

Der städtebauliche Entwurf wird dem zu erwartenden Nachfrageverhalten nach verschiedenen Bauformen gerecht und berücksichtigt, neben den städtebaulichen Belangen, auch die wirtschaftlichen Aspekte weniger finanzstarker Familien.

Aufgestellt : Sinsheim/Östringen, den 26.09.2007

W. Muth, Bürgermeister

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

Architekt