

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Schenkloch II“, 3. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 15.05.2012 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. 358, 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) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ als Satzung beschlossen.

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 28.02.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem Plan im M. 1:1000 vom 28.02.2012 mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 17.05.2010, letztmalig ergänzt am 28.02.2012

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB), einschließlich eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Östringen, den 22.05.2012

Felix Geider, Bürgermeister



Stadt Östringen

Bebauungsplan
"Schenkloch II"

3. Änderung

Planverfasser der Ursprungsfassung: Aufgestellt: Karlsruhe 17.07.1981	2. Teil-Änderung durch: STERNEWMANN UND GLUPP Pflanzengarten 1, 70627/114 rechtskräftig seit dem 21.11.1997	3. Änderung und digitale Bearbeitung durch: STERNEWMANN UND GLUPP Pflanzengarten 1, 70627/114 rechtskräftig seit dem 21.11.1997
--	--	---

Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung 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, bei S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 352).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss durch den GR gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2010 mit Billigung des Planerwerbs und Öffentlichkeitsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2010 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.06.2010 bis 07.07.2010 im Rathaus der Stadt Östringen.
- Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.06.2010 bis 15.07.2010.
- Durch Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.11.2010 wurde über das Plangebiet eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.
- Das Inkrafttreten der Veränderungssperre wurde am 26.11.2010 öffentlich bekannt gemacht.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.02.2011 über die vorgelegten Bedenken und Anregungen beraten, den Planentwurf weiterentwickelt, diesen genehmigt und in der gleichen Sitzung den Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.
- Die erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.03.2011 bis zum 07.04.2011 statt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel hierzu in der Zeit vom 07.03.2011 bis zum 08.04.2011 statt.
- Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.04.2011 genehmigt und in der gleichen Sitzung gem. § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Das Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Schenkloch II in Östringen wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.2011 öffentlich bekannt gemacht.
- Wegen des fehlenden Umweltberichts wurde das Verfahren mit einem erneuten Offenlagebeschluss am 25.05.2011 erneut aufgerufen.
- Die erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.06.2011 bis zum 26.07.2011 statt.
- Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2011 bis 17.07.2011.
- Beschluss zur Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Schenkloch II durch den Gemeinderat am 28.02.2012 sowie Beschluss über die Durchführung einer erneuten Offenlage gem. § 3 II und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB.
- Die erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.03.2012 bis zum 20.04.2012 statt.
- Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2012 bis 24.04.2012.
- Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.05.2012 genehmigt und in der gleichen Sitzung gem. § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung 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 hiemit ausgefertigt.
Östringen, 22.05.2012

Geiler, Bürgermeister

- Das Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Schenkloch II in Östringen wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Maßstab = 1:500



Legende

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

- 1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
- 1.1.1. GE Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 (§ 8 BauNVO)

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

- 2.1. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. 1.0 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- 3.1. O Offene Bauweise
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- 4.1.

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1. Straßenverkehrsflächen
- 5.2. Straßenbegrenzungslinie
- 5.3. Öffentliche Parkfläche

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

- 6.1. Umspannstation

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 7.1. Öffentliche Grünfläche

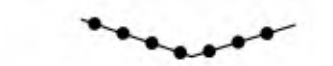
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 8.1. Hier: Leitungsrecht Kabel

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



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





Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schenkloch II“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

§ 1

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

1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das „Gewerbegebiet“ wird in ein „GE1“- und ein „GE2“-Gebiet gegliedert.

1.1. „GE1“-Gebiet

Im „GE1“-Gebiet gelten folgende Festsetzungen :

1.1.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die

- keine Geruchsbelästigung durch Abgase, gelagerte Stoffe, Chemikalien usw. verursachen
- keine Erschütterungen erzeugen, die im Umkreis von 15,00 m außerhalb des Grundstückes spürbar sind
- keine Betriebsgeräusche erzeugen, die den zulässigen Pegel nach DIN 18005 überschreiten

1.1.2

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3

Die nach § 13 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzung von Gebäuden mit Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2. „GE2“-Gebiet

Im „GE2“-Gebiet gelten die unter der Ziffer 1.1. („GE1“-Gebiet) getroffenen Festsetzungen.

Darüber hinaus gilt :

1.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m² pro Gewerbebetrieb.

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.

Für das Flurstück Nr. 10627/6 wird festgestellt, dass im Falle einer nicht erwünschten Entwicklung (z. B. Einsturz, Feuer) eine Erneuerung der Wohnnutzung in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird, sofern es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 2

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

2.1.

In Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO wird für den Geltungsbereich eine maximale Geschoszahl von drei Vollgeschossen festgesetzt.

2.2.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden folgende Höchstwerte festgesetzt :

- Grundflächenzahl GRZ 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ 1,0

2.3.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ergibt sich eine maximal zulässige Baumassenzahl BMZ von 3,5.

2.4.

Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen und den gesetzlichen Bestimmungen zulässig, selbst wenn dabei die in § 2.2. und § 2.3. festgelegten Werte nicht erreicht werden können.

§ 3

Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist die „offene Bauweise“ vorgeschrieben.

§ 4

Gestaltung der Bauten

4.1.

Die Grundflächenform und Gestaltung der Gebäude ist freigestellt, soweit sie nicht durch diese Satzung eingeschränkt sind.

4.2.

Als Dachformen sind Flachdach, Walm- und Satteldach, für großflächige Baukörper Sheddach zugelassen.

4.3.

Beim Walm- und Satteldach darf die Dachneigung höchstens 38° betragen.

4.4. maximal zulässige Traufhöhe (Attikahöhe)

Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude bzw. die OK der Attika beträgt 12,00 m.
Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt der Erdgeschoss-Rohfußboden.

Krananlagen sollen in Ruhestellung 15,00 m nicht überschreiten.

4.5.

Die Gebäude sind so anzulegen, dass der Rohfußboden des Erdgeschosses nicht mehr als 1,00 m über der Straßenachse liegt.

§ 5**Einfriedigungen und Vorplatz-Gestaltung**

5.1.

Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände zugelassen.

5.2.

Die Beschaffenheit und Gestaltung von Einfriedigungen neben der öffentlichen Verkehrsfläche muss im Be-
nehmen mit der Stadt Östringen erfolgen.

5.3.

Der Raum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze kann zur Anlage von Stellplätzen für Be-
triebsangehörige und Besucher genutzt werden.

5.4.

Für die Sichtflächen sind die Kennzeichnungen im Gestaltungsplan verbindlich.

§ 6**Ausnahmen**

In begründeten Einzelfällen kann die Baurechtsbehörde gemäß § 31 Abs. 1 und 2 BauGB bezüglich

- Dachneigung
- Dachform
- Maximalhöhen von Gebäuden und Außenanlagen

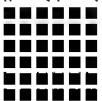
Ausnahmen zulassen.

§ 7 Versorgungsleitungen

Versorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dgl., dürfen auch auf den im Bebauungsplan als „nicht überbaubar“ ausgewiesenen Flächen gemäß § 14 BauNVO errichtet werden.

Art und Anzahl der Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Stadt zu gegebener Zeit festgesetzt.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.05.2010; ergänzt : 28.02.2011, 28.02.2012, 15.05.2012 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



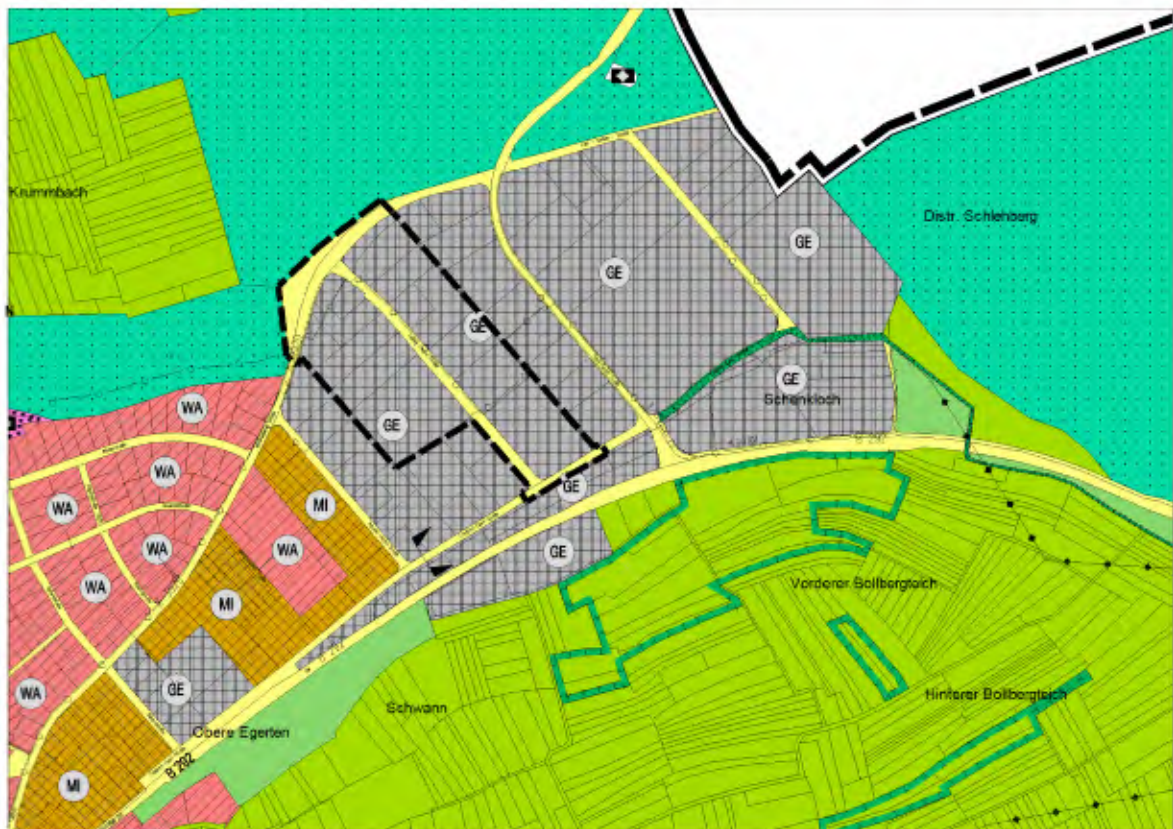
Begründung

zum Bebauungsplan „Schenkloch II“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Schenkloch II“ ist ein Bestandteil des in den letzten Jahrzehnten am östlichen Stadtrand entwickelten Gewerbegebietes „Schenkloch“ der Stadt Östringen.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung (Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan) zu entnehmen.



II. Rechtskräftiger Planungsstand, Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Schenkloch II“ der Stadt Östringen ist seit dem 22.02.1983 rechtskräftig.

Er wurde im Zuge der Baugebietserweiterung („Schenkloch III“) 1989 erstmals geändert.

Die 2. Planänderung betraf die Ausweisung überbaubarer Flächen im Bereich der „Mühlhausener Straße“ und ist seit dem 21.11.1997 rechtskräftig.

Das Plangebiet ist seit Jahren weitestgehend bebaut. Es befindet sich jedoch, aufgrund eines parziell entstandenen Leerstandes, in einer Phase der Umstrukturierung. Die Stadt Östringen hat sich daher dazu entschlossen, für das Plangebiet eine weitere Bebauungsplan-Änderung durchzuführen, um damit eine nicht erwünschte und dem eigentlichen Nutzungszweck entgegenstehende Entwicklung auszuschließen. Hierbei ist es das erklärte Ziel, den Umfang der im Plangebiet zukünftig weiterhin ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung zur Standortsicherung der Gewerbebetriebe zu modifizieren. Erhalten werden sollen der Gebietscharakter und damit gesunde bzw. störungsfreie Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Unter Berücksichtigung des Bestandes waren Festsetzungen zu formulieren die gewährleisten, dass die betriebliche Entwicklung des Gewerbes, durch möglicherweise entstehende Abwehransprüche aus der Wohnnutzung heraus, nicht beeinträchtigt wird.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.

So ist es das erklärte Ziel der Planung, es bei der Ausweisung eines „Gewerbegebiet“ zu belassen und die in Ansätzen sind abzeichnende Entwicklung zu einem Wohn- bzw. Mischgebiet durch ergänzende Festsetzungen zu unterbinden.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf zur Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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 Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die zeichnerischen Festsetzungen behalten, abgesehen von der Darstellung der Gliederung des vorgesehenen „Gewerbegebiet“, uneingeschränkt ihre Gültigkeit (rechtskräftige Fassung vom 21.11.1997).

Für den nachfolgend dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ werden die Schriftlichen Festsetzungen, letztmalig geändert am 22.02.1983, geändert bzw. ergänzt.



Von der Änderung nicht betroffen sind die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (Ausnahme : Verdeutlichung der zulässigen Gebäudehöhen) sowie der Einfriedungen und Freiflächen, so dass ergänzend, auf der Grundlage der Landesbauordnung, keine weiteren Örtlichen Bauvorschriften zu erlassen sind.

Durch die Gliederung des „Gewerbegebiet“ und die Formulierung des § 1 der Schriftlichen Festsetzungen soll der Umfang der zulässigen Wohnnutzung eingeschränkt werden. Hierbei ist es ein zu fordernder Grundsatz, dass – zur Vermeidung von Konfliktsituationen, aber auch zur Wahrung der eigentlichen Gebietscharakters – das Wohnen zukünftig weiterhin eine sehr untergeordnete Stellung innehaben soll.

Grundlage für die inhaltliche Ausformung der Festsetzungen ist eine von der Stadt Östringen erarbeitete Gesamt-Konzeption für das ganze Gewerbegebiet „Schenkloch“ am östlichen Stadtrand. Hier wurde, unabhängig von der teilweise recht kleinteiligen Abgrenzung der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne, der gesamte Bereich östlich der „Theodor-Heuss-Straße“, entlang der „Hauptstraße“, der „Friedrich-Ebert-Straße“, der „Karl-Schiller-Straße“ und der „Ludwig-Erhard-Straße“ bis hin zur „Mühlhausener Straße“ in den Blick genommen. Die Konzeption basiert auf einer detaillierten Bestandsaufnahme, insbesondere der vorhandenen Wohnnutzung. Aus der Erhebung und Bewertung heraus wurden drei Zonen entwickelt, aus denen der planerische Handlungsbedarf für die einzelnen Quartiere bzw. Bebauungspläne abgeleitet wurden. Hierbei fielen die Flächen des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ in die Zonen I und II, welches letztendlich eine Gliederung der gewerblichen Bauflächen im Hinblick auf die vertretbare Zulässigkeit einer Wohnnutzung in der Bebauungsplan-Änderung erforderlich machte

Aus der Untersuchung heraus wird deutlich, dass die Flächen, die von der „Mühlhausener Straße“ aus erschlossen werden (Zone I), sehr stark geprägt sind von der Wohnnutzung bzw. einer starken Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Die Flächen sind weitestgehend bebaut. Hier lässt die städtebauliche Struktur der gewerblichen Grundstücke keine Regelungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit für eine Wohnnutzung erkennen.

Die restlichen Flächen des Plangebietes „Schenkloch II“ werden als „GE2“-Gebiet ausgewiesen. Sie entsprechen der Zone II der genannten Gesamt-Konzeption. Die vereinzelt im Bestand anzutreffende Wohnnutzung hat hier einen klar untergeordneten Charakter. Zum Schutz der gewerblichen Nutzung und der städtebaulichen Struktur eines typischen „Gewerbegebiet“ für kleinere und mittelgroße Betriebe ist es erforderlich, den Umfang der für diese Fläche zukünftig zulässigen Wohnnutzung planungsrechtlich zu regeln.

Bezugnehmend auf den vorzufindenden Bestand wird die Festsetzung formuliert, dass im „GE2“-Gebiet die maximal zulässige Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf 200 m² pro Gewerbebetrieb beschränkt wird. Dieses entspricht dem gehobenen Bedarf einer 5-köpfigen Familie und ermöglicht dem genannten Personenkreis ein angemessenes Wohnen auf dem Betriebsgelände, ohne hierbei den Charakter des Plangebietes zu verändern.

Die Stadt Östringen nimmt mit dieser einschränkenden Festsetzung im „GE2“-Gebiet Bezug auf den § 15 BauNVO. Definiert wird hinsichtlich der Anzahl und des Umfangs von Wohngebäuden eine Obergrenze, bei deren regelmäßiger Überschreitung der eigentliche Zweck des Gebietes in Frage gestellt würde.

Mit dem Hintergrund der mit diesem Verfahren verfolgten Zielsetzung wird die Stadt Östringen, auf der Grundlage der vorliegenden Konzeption, nunmehr auch die Bebauungspläne „Schenkloch“ sowie „Schenkloch III“ bis „Schenkloch IV“ ändern und für die an den Geltungsbereich angrenzenden unbeplanten Flurstücke das Bauleitplanverfahren aufnehmen.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnfläche tritt anstelle des bisherigen § 10 der Satzung, nach der die Größe der für Wohnzwecke genutzten Teilfläche des Baugrundstückes maximal 600 m² betragen durfte. Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Satzungsgeber von Grundstücksgrößen zwischen 3.100 m² und 9.750 m² ausgegangen.

Dieser Planungswille wurde in der Baulandumlegung durch eine entsprechende Parzellierung umgesetzt, die in den letzten Jahren jedoch durch vorgenommene Grundstücksteilungen einem stetigen Wandel unterlag.

Mit der einschränkenden Festsetzung, dass eine Wohnnutzung im „GE2“-Gebiet nur dann zugelassen wird, wenn sie auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück praktiziert wird, will die Stadt Östringen ihre Planungsabsicht unterstreichen, Wohnungen nur in unmittelbarer Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zuzulassen.

Hierdurch wird zukünftig eine Grundstücksteilung mit dem Ziel, ein Grundstück ausschließlich für das Wohnen, das andere ausschließlich gewerblich zu nutzen, den planungsrechtlichen Festsetzungen widersprechen und nicht zulässig sein.

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

Die Stadt Östringen legt mit dem oben dargestellten Hintergrund auch Wert darauf, dass die Genehmigung einer gewerblichen Nutzung alleine nicht ausreicht, um eine Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet „Schenkloch II“ zu praktizieren. Zur Bekräftigung dieser Forderung wird, auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB, die Festsetzung formuliert, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Ziel der Festsetzung 1.2. ist es, den Standort „Schenkloch“ für das örtliche Gewerbe zu sichern und real auftretende Immissionskonflikte zu minimieren. Darüber hinaus sollen, da das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet begrenzt ist, die zur Verfügung stehenden Flächen auch weiterhin für die gewerblichen Tätigkeiten vorgehalten werden.

Mit dieser Zielsetzung begründet die Stadt Östringen auch die Festsetzung, nach der Freiberufler im gesamten Plangebiet „Schenkloch II“ nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Analog zum Ausschluss von Wohnnutzung, sollen durch diese Festsetzung die Standorte ortsansässiger Gewerbebetriebe gesichert und die Gefahr entstehender Konfliktsituationen minimiert werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO können Vergnügungsstätten in „Gewerbegebieten“ ausnahmsweise zugelassen werden. Dieses gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, die, wie hier, vor Rechtskraft der „Baunutzungsverordnung 1990“ erlassen wurden.

Mit dem generellen Ausschluss im Plangebiet „Schenkloch II“ wird die Zielsetzung bekräftigt, diese Nutzung im Plangebiet nach wie vor nicht zuzulassen, um hierdurch die gewachsene Struktur des Gebietes zu schützen. Begründet wird diese Festsetzung mit der bestehenden kleinstrukturierten Mischung aus mittelständischen Betrieben. Ausgeschlossen werden sollen für die Gewerbetreibenden möglicherweise entstehende funktionale Nachteile hinsichtlich der Erschließungs- und Parkierungssituation.

Darüber hinaus soll durch die Bekräftigung der Festsetzung für das Plangebiet ein unerwünschter „Trading-Down-Effekt“ verhindert werden. Hierfür weisen Gewerbebetriebe in den Randzonen um die Verdichtungsräume generell eine große Auffälligkeit auf.

Auch nach der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen verbleibt in der Stadt Östringen in Misch- und Gewerbegebieten, aber auch im unbeplanten Innenbereich ein ausreichend großer Raum für das Betreiben von Vergnügungsstätten.

Die Festsetzungen der Ziffern 4.4. und 4.5. des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nach heutiger Rechtsauffassung als „nicht bestimmt“ anzusehen. Hierauf eingehend werden in der Bebauungsplan-Änderung die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude, in Anlehnung an das bisherige Planungsrecht, mit 12,00 m festgesetzt und die Bezugspunkte hierfür konkret benannt.

Mit Hinweis auf die gültige Landesbauordnung sowie den vor Ort entstandenen baulichen Bestand wird der § 5 der bisher gültigen Schriftlichen Festsetzungen (Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen) im Zuge des Änderungsverfahrens ersatzlos gestrichen.

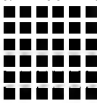
V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ vorgenommenen Änderungen betreffen schwerpunktmäßig die Frage, welcher Umfang einer Wohnnutzung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Östringen als „noch vertretbar“ anzusehen ist. Darüber hinaus werden, neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Festsetzungen, die nach derzeitigem Rechtsverständnis als „unbestimmt“ gelten, redaktionell überarbeitet bzw. ersatzlos gestrichen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan „Schenkloch II“ in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und damit auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben. Zu diesem Ergebnis kommt auch der zur Bebauungsplan-Änderung erarbeitete Umweltbericht vom 25.05.2011.

Auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1a BauGB sowie auf die Ausweisung hieraus abzuleitender Ausgleichsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.05.2010; ergänzt : 28.02.2011, 18.04.2011, 28.02.2012, 15.05.2012 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



76684 Östringen

Bebauungsplan „Schenkloch II“, 3. Änderung

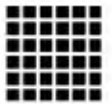
Umweltbericht



Aufgestellt : Sinsheim, 25.05.2011 – 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



I. Inhalte und Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ soll der Umfang der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden. Die ergänzenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren und Nutzungskonflikte zwischen dem „Wohnen“ und der gewerblichen Nutzung auch zukünftig zu vermeiden.

Für das Plangebiet gilt seit dem Jahr 1983 ein verbindliches Planungsrecht.

Der Umweltbericht hinterfragt daher ausschließlich die Auswirkungen der nunmehr vorgenommenen Planänderung auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Schutzgüter.

1. Schutzgut „Boden“

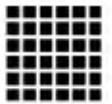
Im Bebauungsplan-Verfahren nicht verändert wurden die Festsetzungen über die zulässige Nutzung der Flächen (gewerbliche Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen) sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Da auch alle sonstigen, den Boden betreffenden Festsetzungen keine Änderung erfahren haben, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Bebauungsplan-Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ haben wird.

2. Schutzgut „Wasser“

Die Bebauungsplan-Änderung hat keinerlei Auswirkungen auf den zukünftigen Versiegelungsgrad der gewerblichen Bauflächen bzw. der öffentlichen Flächen.

Damit kann festgestellt werden, dass die Bebauungsplan-Änderung über das bestehende Planungsrecht hinausgehend keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ haben wird.



3. Schutzgut „Klima und Luft“

Die in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommenen Änderungen im Hinblick auf die im „Gewerbegebiet“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lösen keine weiteren Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut „Klima und Luft“ aus.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen nach wie vor primär der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.

Aufgrund der Bestandssituation sowie dem bestehenden Planungsrecht können die in einem „Gewerbegebiet“ zulässigen Immissionen, wie Staub und Gerüche, auftreten. Durch großflächige Versiegelungen kann es des Weiteren zu einem Aufheizen der Flächen und damit zu einer Belastung des Kleinklimas kommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ wird sich, gegenüber dem vorhandenen Recht, das Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Straßen nicht verändern.

4. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

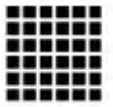
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen intensiv baulich genutzten innerörtlichen Bereich. Nicht zuletzt aufgrund der hier vorhandenen Nutzungen, der bestehenden Gebäude und Versiegelungen befinden sich im Geltungsbereich keine schützenswerten Biotop.

Das Plangebiet bietet aufgrund des vorhandenen Störungsgrades keinen besonders geeigneten Lebensraum für streng geschützte Vogelarten, Reptilien, Amphibien sowie wirbellose Tiere.

Ebenso gibt es keine besonderen Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im bebauten Bereich.

Auch hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ und damit des Artenschutzes ist die grundsätzliche Feststellung zu treffen, dass möglicherweise eintretende Beeinträchtigungen ihr Ursache nicht in der inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanes haben werden.

Die Bebauungsplan-Änderung lässt speziell keine Maßnahmen zu, die zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen.



5. Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Plangebiet „Schenkloch II“ liegt inmitten der gewerblichen Ansiedlung im Osten der Stadt Östringen. Aufgrund der topographischen Situation handelt es sich um keine exponierte Lage.

Durch die Bebauungsplan-Änderung bleibt das festgesetzte Maß der zulässigen Gebäudehöhe grundsätzlich erhalten. Die Formulierung der Ziffer 4.4. trägt dazu bei, dass diesbezüglich zukünftig kein Interpretationsspielraum mehr besteht.

Es kann festgestellt werden, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild am östlichen Siedlungsrand der Stadt Östringen haben wird.

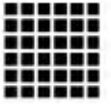
6. Schutzgut „Mensch“

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bebaut und werden als „Gewerbegebiet“ genutzt.

Die hier wohnenden Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen die in einem „Gewerbegebiet“ zulässigen Beeinträchtigungen hinnehmen. Der hierfür zulässige Rahmen wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht verändert. Dieses gilt sowohl für möglicherweise entstehende Lärmimmissionen sowie auftretende Verschmutzungen und Gerüche.

Die Bebauungsplan-Änderung hat keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

Die Plan-Änderung wird dafür Sorge tragen, dass in diesem Bereich auch weiterhin Arbeitsplätze, auch des produzierenden Gewerbes, bereitgestellt werden können.



II. Zusammenfassung

Das Ergebnis des Umweltberichtes macht deutlich, dass die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ nicht betroffen sind.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen sind weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches ökologische Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB vorzusehen.

Die Bebauungsplan-Änderung ist als Beitrag für eine zweckbestimmte Nutzung eines vorhandenen Baugebietes zu werten. Hierdurch kann mittel- und langfristig eine Erweiterung des bebauten Bereiches und die Inanspruchnahme freier Flächen im Außenbereich verhindert bzw. verlangsamt werden.



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Schenkloch II“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

I. Anlass und Umfang der Planaufstellung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ befinden sich, aufgrund der teilweisen Aufgabe einiger bisher hier vorhandenen Nutzungen, in einer Phase der Umstrukturierung.

Durch die Bebauungsplan-Änderung soll gewährleistet werden, dass die vorhandenen gewerblichen Bauflächen zukünftig auch weiterhin in vollem Umfang in der ihnen zugedachten Art genutzt werden können. Vermieden werden sollen zunehmende Immissionskonflikte und eine damit verbunden abnehmende Akzeptanz an dem Gebiet bei Gewerbetreibenden.

Aus diesem Grund werden die Festsetzungen hinsichtlich einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung, aufbauend auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung, geringfügig modifiziert.

Hintergrund der getroffenen Festsetzungen ist es, für das Plangebiet einheitliche Voraussetzungen zu formulieren, nach denen eine mit dem Betrieb in Zusammenhang stehende Wohnnutzung im Einzelfall zugelassen werden kann. Mit den ergänzenden Festsetzungen verdeutlicht die Stadt Östringen ihre Planungsabsicht, an dem Nutzungszweck des Gebietes grundsätzlich festzuhalten und einer schleichenden Entwicklung, hin zu einer gemischten Nutzung, entgegenzuwirken.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“ vorgenommenen Änderungen betreffen schwerpunktmäßig die Frage, in welchem Umfang eine Wohnnutzung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Östringen in Übereinstimmung zu bringen ist.

Der, als ein Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung, erarbeitete Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Belange des Landschafts- und Naturschutzes durch das Bauleitplanverfahren nicht betroffen sind.

Durch die zweckgebundene gewerbliche Nutzung des bestehenden „Gewerbegebiet“ kann mittel- bzw. langfristig die Inanspruchnahme freier Flächen im Außenbereich verhindert werden.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während des Bebauungsplan-Verfahrens wurde seitens des Baurechtsamtes des Landkreises Karlsruhe angeregt, einzelne Festsetzungen aus dem Jahr 1983, deren Aussagekraft nach heutigem Rechtsverständnis als nicht verbindlich anzusehen ist, ebenfalls in die Bebauungsplan-Änderung einzubeziehen.

Der Gemeinderat hat hieraufhin den Beschluss gefasst, die Bebauungsplan-Änderung zu ergänzen, indem diese Festsetzungen konkretisiert bzw. ersatzlos aufgegeben wurden.

Die kurz vor Beendigung des Verfahrens in die Diskussion gebrachten weiteren Tekturpunkte einer möglichen Plan-Änderung fanden, da sie nicht grundsätzlicher Art waren, keine Berücksichtigung mehr.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit brachten einzelne Grundstückseigentümer Bedenken gegen die Konkretisierung einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung, die Festsetzung einer nicht zu unterschreitenden Grundstücksgröße sowie den Ausschluss einer freiberuflichen Tätigkeit im Plangebiet vor.

Nach einem intensiven Abwägungsvorgang hat der Gemeinderat hieraufhin den Beschluss gefasst, auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke zu verzichten und Gebäude und Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten ausnahmsweise weiterhin zuzulassen.

Demgegenüber wird, mit der unter der Ziffer I. skizzierten Begründung, an den einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung weiterhin festgehalten. Dieses gilt, neben der Beschränkung der zulässigen Wohnungsgröße, insbesondere für die Vorgabe, dass die einem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnung sich nicht auf einem hiervon unabhängigen Baugrundstück befinden und erst nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung beantragt werden darf.

Grundlage für diese Festsetzungen war eine parallel zu diesem Verfahren erarbeitete Gesamtkonzeption zur Regelung der Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen für die gesamten gewerblichen Bauflächen im Osten der Stadt Östringen.

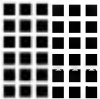
An den oben genannten Beschlüssen hielt der Gemeinderat auch nach Abschluss weiterer Offenlagen fest, obwohl ein Grundstückseigentümer nochmals intensiv die Notwendigkeit dieser Festsetzung hinterfragte und die Forderung stellte, von der beabsichtigten Plan-Änderung Abstand zu nehmen.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch die Bebauungsplan-Änderung sollte, bis auf kleinere redaktionelle Änderungen, die Zulässigkeit einzelner Nutzungen bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen modifiziert werden.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden im Detail verschiedene Möglichkeiten einer Rechtsumsetzung erörtert. Die hierbei diskutierten Varianten stellten jedoch zu keinem Zeitpunkt die Grundzüge des Entwurfes in Frage, die, aufgrund der Zielsetzung und der erarbeiteten Gesamtkonzeption, als in sich schlüssig und daher stets als alternativlos angesehen wurden.

Aufgestellt : Sinsheim / Östringen, 22.05.2012 – 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

Felix Geider , Bürgermeister

Architekt