

Stadt Östringen

Satzung

über

- a) den Bebauungsplan „Soliswiesen“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Soliswiesen“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 24.09.2007

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 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 Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg den Bebauungsplan „Soliswiesen“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Soliswiesen“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 05.03.2007, letztmalig ergänzt am 24.09.2007 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 05.03.2007/24.09.2007
 - b) den Schriftlichen Festsetzungen vom 21.05.2007/24.09.2007
- 2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 21.05.2007

Beigefügt sind eine Begründung sowie ein Umweltbericht (§ 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.



[Signature]
Östringen, den 14.11.2007

Muth, Bürgermeister



Maßstab = 1:500

21.05.2007
24.09.2007



1. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGm am 29.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.02.2007.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGm in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.02.2007 bis 30.03.2007 im Rathaus der Stadt Östringen.
3. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGm wurde in der Zeit vom 21.03.2007 bis 21.04.2007 (Bebauungsplan) und vom 29.03.2007 bis 30.04.2007 (Umweltbericht) durchgeführt.
4. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2007 über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen beraten, den Planentwurf gebilligt und in der gleichen Sitzung den Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 gefasst.
5. Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach der ortsüblichen Offenlegung vom 22.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGm in der Zeit vom 28.06.2007 bis 28.07.2007 öffentlich ausliegen.
6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGm 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 24.09.2007 gebilligt und in der gleichen Sitzung gemäß § 10 BauGm 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 zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 14.11.2007



Der Bebauungsplan "Soliswiesen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.11.2007 in Kraft getreten.



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

- 1.1.  Sondergebiet: "Sport" (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 2.1. $GH_{max} =$ maximal zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- 2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 16 BauNVO)
- 2.3.1 $GH_{max} =$ maximal zulässige Gebäudehöhe

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

- 3.1.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.2.  offene Bauweise (§ 22 (2) 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.  Straßenbegrenzungslinien
- 5.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.3.1.  Öffentliche Parkplätze
- 5.3.2.  Feldweg
- 5.4.  Rad- und Fußweg
- 5.5.  Verkehrsgrün

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 5.1. Hier: Gashochdruckleitung DN 400 und PN 16

7. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- 7.1. 

3. Grünflächen öffentlich (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 3.1.  Grünfläche mit einer öffentlichen Nutzung
- 3.1.1.  Sportplatz
- 3.2.  zu erhaltende Grünfläche in Verbindung der Ziffer 9 der Legende

9. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 3.1.  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25. b BauGB)
- 3.2.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
- 3.3.  Anpflanzen von Einzelbäumen

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



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Soliswiesen“,
Stadt Östringen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Sondergebiet „Sport“

Im Sondergebiet „Sport“ sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der sportlichen Betätigung sowie den hiermit im Zusammenhang stehenden Nebennutzungen dienen.

Neben den Räumen für die genannte Hauptnutzung sind dieses insbesondere Zuschauerräume und Tribünen, Umkleide-, Wasch- und Duschräume, Geräte-, Aufenthalts- und Technikräume sowie Räume für eine mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehende Gastronomie.

Die zulässige Nutzung beinhaltet darüber hinaus eine Wohnung für den Platzwart bzw. Hausmeister

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

2.1. Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird von der tiefsten Stelle des an die bauliche Anlage angrenzenden vorhandenen Geländes gemessen.

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

Auf den gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind die im Lageplan dargestellten öffentlichen PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege.

Ebenfalls unzulässig ist auf diesen Flächen das Anpflanzen von Bäumen.

4. Flächen oder Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

4.1.

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Eingriffe jeglicher Art unzulässig. Die ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß NatSchG Baden-Württemberg. Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände im Rahmen des Pflege- und Entwicklungszieles (§ 9 (6) BauGB, § 74 (1) LBO).

Die bestehenden gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen entlang des „Talsbach“ sind durch ein abschnittsweises Auf-Stock-Setzen des Bestandes in einem ca. 10-jährigen Turnus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die standortfremden Ziersträucher sind zu entfernen.

4.2.

Das Oberflächenwasser (Dachwasser/Wasser von befestigten Wegen) ist auf angrenzenden Grünflächen über eine 30 cm starke belebte Mutterbodenschicht zu versickern oder in den unmittelbar angrenzenden „Talsbach“ einzuleiten.

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

5.1. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

5.1.1

Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Grünflächen sind Gehölzstrukturen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste (siehe Anlage) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei einem Abgang zu ersetzen.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

5.1.2

Auf den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind Hochstämme standortheimischer Baumarten gemäß der Pflanzliste (siehe Anlage) in die Grünflächen bzw. herzustellenden Baumquartiere zu pflanzen. Die neu anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Vorhandene Baum- oder Strauchbestände sind auf den gekennzeichneten Flächen zu erhalten, durch abschnittsweises Auf-Stock-Setzen der Sträucher in ca. 10-jährigem Turnus dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B Hinweise/Empfehlungen

1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrockneten Oberboden).
2. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
3. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
4. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

Aufgestellt : Sinsheim, 21.05.2007; ergänzt : 24.09.2007 – GI/Ru



Muth, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 · 74689 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

Anlage**Pflanzliste****Baumarten und Straucharten (Pflanzgebot)****Baumarten I. Ordnung**

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus

Baumarten II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel/Wildbirne	

Straucharten

Gemeine Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Ackerrose	Rosa arvensis

Gehölzsaum "Talsbach"**Baumarten**

Schwarzerle	Alnus glutinosa
-------------	-----------------

Straucharten

Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Soliswiesen“,
Stadt Östringen

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

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als lebende, frei wachsende Hecken (ausgenommen Koniferen), zu begrünende Stahlgitter- oder Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune zu erstellen.

Geschlossene Materialien und Sichtschutzwände sind nicht zulässig.

2.2. untergeordnet genutzte Freiflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen bzw. nicht in die Sportnutzung einbezogene Grünflächen sind mit blütenreichen Wiesenbeständen aus Saatgutmischungen gemäß den pflanztechnischen Hinweisen anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Aufgestellt : Sinsheim, 21.05.2007 – GI/Ru

Begründung

zum Bebauungsplan „Soliswiesen“ sowie
zu den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Soliswiesen“,
Stadt Östringen

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Das Leibnitz-Gymnasium der Stadt Östringen bietet in seinem Lehrplan seit dem letzten Jahr ein Sportprofil an, das es erforderlich macht, die bisher schon knapp bemessenen Kapazitäten an Sportstätten deutlich zu erweitern.

Nach der Untersuchung mehrerer möglicher Standorte (siehe Ziffer II. dieser Begründung) hat sich der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausgesprochen, in den „Soliswiesen“ ein Rasenspielfeld mit einer 400 m Rundbahn zu errichten. Darüber hinaus ist der Neubau von Umkleideräumen und sanitären Einrichtungen geplant, die zukünftig gemeinsam sowohl von den Schwimmbadbesuchern als auch von den Sporttreibenden Schülern genutzt werden sollen. Die hier zu erzielenden Synergieeffekte sprechen für den gewählten Standort.

Die Vertreter der Stadt Östringen haben aufgrund dieses Sachverhaltes beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan-Entwurf „Soliswiesen“, der die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen vorsah, nicht weiter zu verfolgen. Durch den neuen Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort „Soliswiesen“ als Schulsportstätte geschaffen werden.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung schreibt die Stadt Östringen ihren Flächennutzungsplan in diesem Tekturpunkt fort (4. Fortschreibung, 2. Phase).

II. Wahl des Standortes, vorgenommene Prüfung möglicher Alternativen

Historie zur Standortbestimmung für eine neue Sportstätte in Östringen

Im September 2004 trat die Schulleitung des Leibnitz-Gymnasiums Östringen mit dem Wunsch an die Stadt heran, neben dem sprachlichen und naturwissenschaftlichen Profil zusätzlich ein Sportprofil zu installieren. Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat daraufhin am 07.03. 2005 die Einführung eines Sportprofils am Leibnitz-Gymnasium als weiteres Profil dieser Bildungseinrichtung befürwortet.

Da die im Kernort Östringen vorhandenen Sportstätten bei Weitem nicht ausreichen, um das beschlossene Sportprofil umzusetzen, galt es Alternativen zu entwickeln.

Die Verwaltung hat daher zunächst folgende Standorte geprüft :

1. Standort westlich der „Rettigheimer Straße“ auf dem Gelände des Hartplatzes
2. Standort auf dem Vereinsgelände des FC Östringen
3. Standort in den „Soliswiesen“ (Umwandlung des geplanten Gewerbegebietes)
4. Standort beim Schulzentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hallenbad

Der Standort an der „Waldstraße“ westlich der „Rettigheimer Straße“ würde voraussetzen, dass der dort vorhandene Tennenplatz „gedreht“ werden müsste. Dem stünden aber die Grenzen des im Norden benachbarten FFH-Gebietes entgegen, dessen Flora und Fauna einen besonderen Bestandsschutz genießen. Die gegebenen Limitierungen der verfügbaren Flächen durch „Waldstraße“, „Rettigheimer Straße“, Vereinshallen und FFH-Zone lassen die Verwirklichung des Sportprojekts an dieser Stelle unmöglich erscheinen.

Für das Areal im Bereich des „Josef-Küne-Waldstadions“ am Waldbuckel gilt, dass man dort noch einmal im gleichen Umfang Wald ausstocken müsste, wie dies schon für die Anlage des zweiten Rasenplatzes geschehen ist. Die Forstbehörden sahen hier, aufgrund der Qualifizierung von Biotopstrukturen, keine Möglichkeit für weitere derart umfangreiche Waldausstockungen. Die unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiete stehen ebenfalls einer Realisierung entgegen.

Am Waldbuckel wären zudem äußerst problematische Verkehrsverhältnisse bei Sportveranstaltungen vorgezeichnet, und es würden erhebliche Probleme durch die unmittelbare Nachbarschaft von Sportflächen und Wohngebieten drohen.

Das Areal im Gewann „Soliswiesen“ ist im Flächennutzungsplan als künftiges „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Gleichwohl gab es in den 90-er Jahren bereits Planungen der Stadt zur Realisierung eines Vereinsstadionbaus in diesem Gelände.

Aus städtebaulicher Sicht erschien das Areal für ein Sportstätte aus verschiedenen Gründen geeignet. Einerseits besteht die Nähe zu den bereits vorhandenen sportlichen Einrichtungen, wie z. B das Freibad, die Tennisanlage und den Volleyballplatz. Andererseits wäre eine gute Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung gewährleistet. Darüber hinaus besteht ein gewisses Erweiterungspotential (Arrondierungsflächen) für künftige Entwicklungen.

Das Areal beim Schulzentrum musste bei der Betrachtung, wegen der zu geringen Fläche und den topographischen Schwierigkeiten, von vornherein verworfen werden.

Da sich der Gemeinderat der Stadt Östringen in seiner Sitzung am 07.03.2005 zunächst nicht auf den einen der Standorte einigen konnte, formierte sich in der Folgezeit eine „Interessengemeinschaft Östringer Sportzentrum“, deren Zielsetzung die Durchführung eines Bürgerentscheids war.

In Form eines Bürgerbegehrens wurde dieser Bürgerentscheid dann auch am 19.06.2005 durchgeführt.

Die Östringer Bevölkerung stimmte bei diesem Urnengang mehrheitlich dagegen, dass im Gewinn „Soliswiesen“ die öffentliche Einrichtung eines Sportparks mit Sportstätten für den Schul- und Vereinssport nach Maßgabe des am 07.03.2005 vom Gemeinderat abgelehnten Modells entstehen sollte.

Im Nachgang hierzu stellte die Stadtverwaltung Überlegungen hinsichtlich der Stellung eines Antrages auf zusätzliche Waldausstockung am Waldbuckel für eine Fläche von zusätzlichen 2,4 ha an.

Der entsprechende Antrag wurde im August 2005 bei der Forstdirektion Freiburg eingereicht. Im laufenden Verfahren stellte sich jedoch heraus, dass hierzu eine kostenintensive FFH-Verträglichkeitsstudie mit ungewissem Ausgang und zusätzlich eine Regionalplan-Änderung bzw. ein Zielabweichungsverfahren erforderlich geworden wäre.

Da ein positives Zielabweichungsverfahren bzw. eine Änderung des Regionalplanes, aufgrund der geführten Gespräche, auf absehbare Zeit nicht zu erwarten war und auch mit einem positiven Ausgang der erforderlichen FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht gerechnet werden konnte, hat der Gemeinderat am 19.06.2006 beschlossen, den Antrag vom August 2005 zur Waldausstockung zurückzuziehen.

Im technischen Ausschuss des Gemeinderates der Stadt Östringen (AUT) wurde dann am 13.12.2006 über einen weiteren, von der Verwaltung benannten Alternativ-Standort für eine Schulsportstätte im Gewinn „Erlenbrüchle“ beraten.

Das in unmittelbarer Nähe zum geplanten neuen Bauhofstandort der Stadt liegende Areal war und ist im Flächennutzungsplan der Stadt, ebenso wie das Areal in den „Soliswiesen“, als künftiges „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Auf Wunsch des AUT wurde in der Gemeinderatssitzung am 29.01.2007 eine vergleichende Gegenüberstellung der beiden Alternativ-Standorte „Erlenbrüchle“ und „Soliswiesen“ vorgenommen. Aufgrund der im Gemeinderatsprotokoll festgehaltenen Abwägung der Vor- und Nachteile beider Standorte hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.01.2007 für die **Realisierung einer Schulsportstätte im Gewinn „Soliswiesen“** ausgesprochen.

Auf die entsprechenden Protokolle aller öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates und des AUT wird verwiesen.

Der oben dargestellte Sachverhalt gibt den intensiven Abwägungsvorgang zur Standortwahl wieder. Hierbei waren die Belange der gewerblichen Wirtschaft stets ein wichtiges Argument. Im Zuge des Verfahrens wird festgestellt, dass die Stadt Östringen auch ohne die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Gewinn „Soliswiesen“ ihrer im Regionalplan ausgewiesenen Funktion als Wirtschaftsstandort gerecht werden kann.

Hierfür sprechen u. a. :

- das noch unbebaute Flächenpotential im Baugebiet „Schenkloch V“
- die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen „Zulass“ und „Erlenbrüchle“
- die noch nicht in Anspruch genommene Fläche „Kleewiesen“ südlich des Gewerbestandes der Firma INVISTA

III. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung, Topographie

Der überplante Bereich wird im Norden durch die Flächen des Freibades und des Tennisvereins, im Süd-Westen durch das Betriebsgelände der Firma INVISTA und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet „Sandwiesen“ begrenzt.

Entgegen dem Bebauungsplan-Entwurf zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen aus dem Jahre 2004 verläuft die südliche Gebietsgrenze im Bereich der Flurstücke Nr. 2511, Nr. 2512 und Nr. 2514.

Die demnach außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke sollen bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt für eine Erweiterung der zukünftigen Sportanlage genutzt werden.

Ein großer Teil der Flächen des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. weist eine Wiesenutzung auf. Das Flurstück Nr. 2502 ist in das Freibadgelände integriert. Hier befindet sich derzeit ein Volleyballfeld.

Auf Teilen der Flurstücke Nr. 2520 und Nr. 2522 hat sich in den letzten Jahren eine Sukzessionsfläche, bestehend aus Baum- und Strauchstrukturen, gebildet. Sie kann aufgrund der Planungsinhalte nicht erhalten werden.

Der überplante Bereich weist keine größeren Höhenunterschiede auf und ist daher grundsätzlich für das Anlegen eines Sportspielfeldes geeignet.

IV. Bisherige Rechtssituation

Die überplante Fläche ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Erweiterungsfläche für das bestehende „Gewerbegebiet“ bzw. der „öffentlichen Grünfläche“ zur Trennung konkurrierender Nutzungen (Freizeit – Gewerbe) ausgewiesen. Der im Jahre 2004 hieraufhin erarbeitete Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der bereits begonnenen Diskussion um die Errichtung einer Sportanlage an diesem Standort nicht weitergeführt.

Der Gemeinderat hat im Februar 2007 mehrheitlich den Beschluss gefasst, das bisherige Bauleitplanverfahren „Soliswiesen“ nicht weiterzuführen. Stattdessen wird, mit einem deutlich reduzierten Geltungsbereich, ein neuer Abstellungsbeschluss gefasst und das Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

V. Rechtliche Grundlagen

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Sportanlage“ im Gewinn „Soliswiesen“ ist Inhalt des Entwurfes der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, 2. Phase. Auch hier werden derzeit die Fachbehörden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt damit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

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.

VI. Städtebauliche Erläuterungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht die Ausweisung einer „öffentlichen Grünfläche“ für die Errichtung eines Rasenspielfeldes sowie einer 400 m-Rundbahn vor.

Westlich hieran grenzt ein geplantes „Sondergebiet“ an, auf der die dem Sportplatz dienenden Gebäude und Einrichtungen zugelassen werden. Dieses sind u. a. Umkleideräumen, sanitären Einrichtungen, Räume für das Vereinswesen, eine Vereinsgaststätte, eine Wohnung für den Platzwart und ähnliche Einrichtungen.

Des weiteren soll an diesem Standort auch die Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle zulässig sein.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass in einer ersten Ausbauphase die erforderlichen sanitären Einrichtungen und Umkleidekabinen an der Nahtstelle zum Freibadgelände errichtet werden sollen. Es ergeben sich hierdurch Synergieeffekte, da derzeit auch eine entsprechender Handlungsbedarf für das Freibad besteht.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Sportanlage bzw. Sondernutzung dient primär dem Schulsport. Einrichtungen, die ein erhöhtes Zuschaueraufkommen und damit eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung für angrenzende Bereiche befürchten lassen, sind nicht Inhalt des Plankonzeptes. Aus dem Umfang der hier vorgesehenen sportlichen Betätigung ist kein Konflikt zu einer angrenzenden, sich im „Gewerbegebiet“ befindenden Wohnnutzung erkennbar.

2. Erschließungskonzept

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, das zukünftige Schulsportgelände sowohl von der „Industriestraße“ als auch über die „Bunsenstraße“ anzubinden. Der Entwurf greift hier das im Jahre 2004 mit dem angrenzenden Industriebetrieb entwickelte Erschließungskonzept auf. In Abstimmung mit der Firma INVISTA soll die Straße zwischen den Tennisplätzen und dem vorhandenen Fahrradabstellplatz hindurchgeführt und an die „Industriestraße“ angebunden werden. Durch einen Flächentausch zwischen Gemeinde und Gewerbebetrieb ist es möglich, den Zufahrtsverkehr zur Sportstätte abzukoppeln von dem internen Werksverkehr. So ist es vorgesehen, Teile der „Industriestraße“ zu entwidmen und entsprechend der jetzigen Nutzung als „private Werkzufahrt“ auszuweisen. Im Gegenzug wird unmittelbar an der westlichen Grenze der Tennisplätze eine neuer Erschließungsstraße trassiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, die Besucherparkplätze sowohl in Verlängerung der „Industriestraße“ als auch im Bereich der „Bunsenstraße“ zu errichten. Die Trennung vom Werksverkehr, aber auch die unterschiedliche Hauptnutzungszeit (Sportbetrieb an den Wochenenden), lassen im Hinblick auf die Erschließung keinen Konflikt zwischen „Gewerbe“ und „Sportstätte“ erwarten.

Die eigentlichen Nutzer des Sportplatzes, d. h., die Schüler, werden über die „Bunsenstraße“ die zukünftige Sportstätte erreichen. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht in der Verlängerung der Straße Parkierungsflächen vorerst primär auch für die Lehrkräfte vor. Ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg wird zwischen Freibad und Spielfeld geführt und bindet im Nord-Westen an den Fuß- und Radweg der „Industriestraße“ und der „Schwimmbadstraße“ an. Somit ist ein gefahrloses Erreichen der Sportstätte sowie der Umkleide- und Sozialräume für die Schüler gewährleistet.

Die Erschließungskonzeption vermeidet eine befahrbare Verbindung zwischen beiden Anknüpfungspunkten, um einerseits Fremdverkehr aus dem Gebiet herauszuhalten und andererseits die Verknüpfung zwischen Freibad, Schulsportplatz und Tennisplätzen nicht zu stören.

3. Gewählte Lage der Sonderbaufläche – überbaubare Fläche / Bauweise

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Sport“ am nord-östlichen Gebietsrand, unmittelbar angrenzend an das Freibad, vor. Die Lage wurde gewählt, um die zu errichteten sanitären Räume und Umkleiden sowohl für das Freibad als auch für den Sportplatz nutzen zu können. Darüber hinaus ermöglicht der Standort die Integration eines solchen Gebäudes in eine zukünftige Sport- und Mehrzweckhalle. Der Standort gewährleistet ferner die Einleitung des im Sondergebiet abzuleitenden Oberflächenwassers mit einem vertretbaren Aufwand in den „Talsbach“.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche lässt eine Bebauung auf der Grenze zum jetzigen Freibad hin zu. Denkbar und möglicherweise wirtschaftlich ist ein grenzüberschreitendes Gebäude mit den oben beschriebenen Synergieeffekten.

Im „Sondergebiet“ wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauGB ausgewiesen. Es wird darauf verwiesen, dass eine Grenzbebauung oder Überbauung der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 2490 und Nr. 2523 nur mittels der Übernahme von Baulasten erfolgen kann.

4. Grünordnungsplan / Umweltbericht

Die Stadt Östringen hat das Planungsbüro Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, beauftragt, den im Jahre 2004 erarbeiteten Grünordnungsplan auf die neue Entwurfskonzeption abzustimmen. Den Unterlagen liegt der Entwurf des Umweltberichtes bei, in dem die internen landschaftspflegerischen Minimierungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind.

Folgende Festsetzungen wurden verbindlich in den Bebauungsplan/die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen :

- Erhalt des am nord-östlichen Gebietsrand verlaufenden Gewässers 2. Ordnung und Ausweisung eines 5,00 m breiten öffentlichen Grünstreifens. Dieser soll sicherstellen, dass die bestehende, den Wasserzug begleitende Vegetation erhalten bzw. ergänzt werden kann.
- Unmittelbar an dem Gewässerrandstreifen grenzt ein Pflanzgebot an, welches den vorhandenen Grünzug durch eine ergänzende Bepflanzung stabilisiert.
- Die bestehende Bepflanzung zwischen Freibad und dem zukünftigem Sportplatz wird unter Schutz gestellt und durch ein ergänzendes Pflanzgebot erweitert.
- Die Pflanzflächen sind so anzulegen, dass vom Sportplatz aus freie Sicht auf den Fuß- und Radweg besteht, um die soziale Sicherheit für die Nutzer zu gewährleisten.
- Der Grünordnungsplan sieht im Bereich der Parkierungsflächen sowie auf der Grünfläche „Sportplatz“ das Anpflanzen von Einzelbäumen vor.
- Einfriedigungen sind primär als lebende, frei wachsende Hecken (ausgenommen Koniferen) auszubilden. Darüber hinaus werden aus Sicherheitsgründen Stahlgitter-, Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune zugelassen.

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser muss, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, in den angrenzenden „Talsbach“ abgeleitet werden. Darüber hinaus fordert der Bebauungsplan die Befestigung von Wegen und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Aufgrund des gewählten Entwässerungskonzeptes wird zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers eine Dacheindeckung mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink oder Blei, in den Örtlichen Bauvorschriften als unzulässig erklärt.

5. Belange der Gasversorgung Süddeutschland GmbH

Die die „Fläche für Gemeinbedarf“ sowie den Sportplatz durchquerende Erdgashochdruckleitung wird durch das Eintragen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland GmbH gesichert. Im Schutzstreifenbereich von jeweils 3,00 m beidseits der Rohrachse dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Zulässig sind temporär genutzte PKW-Stellplätze und Zufahrten. In Abstimmung mit dem Betreiber der Leitung sind ggf. dort, wo die Gasleitung die Haupteerschließungsstraße quert, entsprechende bauliche Sicherheitsmaßnahmen vorzusehen.

VII. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfes stellt sich wie folgt dar :

Sonderbaufläche „Sport“	ca. 0,232 ha
öffentliche Grünfläche „Sportplatz“	ca. 1,692 ha
sonstige Grünflächen	ca. 0,134 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,482 ha
Geltungsbereich	ca. 2.54 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 05.03.2007; ergänzt : 24.09.2007 – GI/Ru



Muth, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP

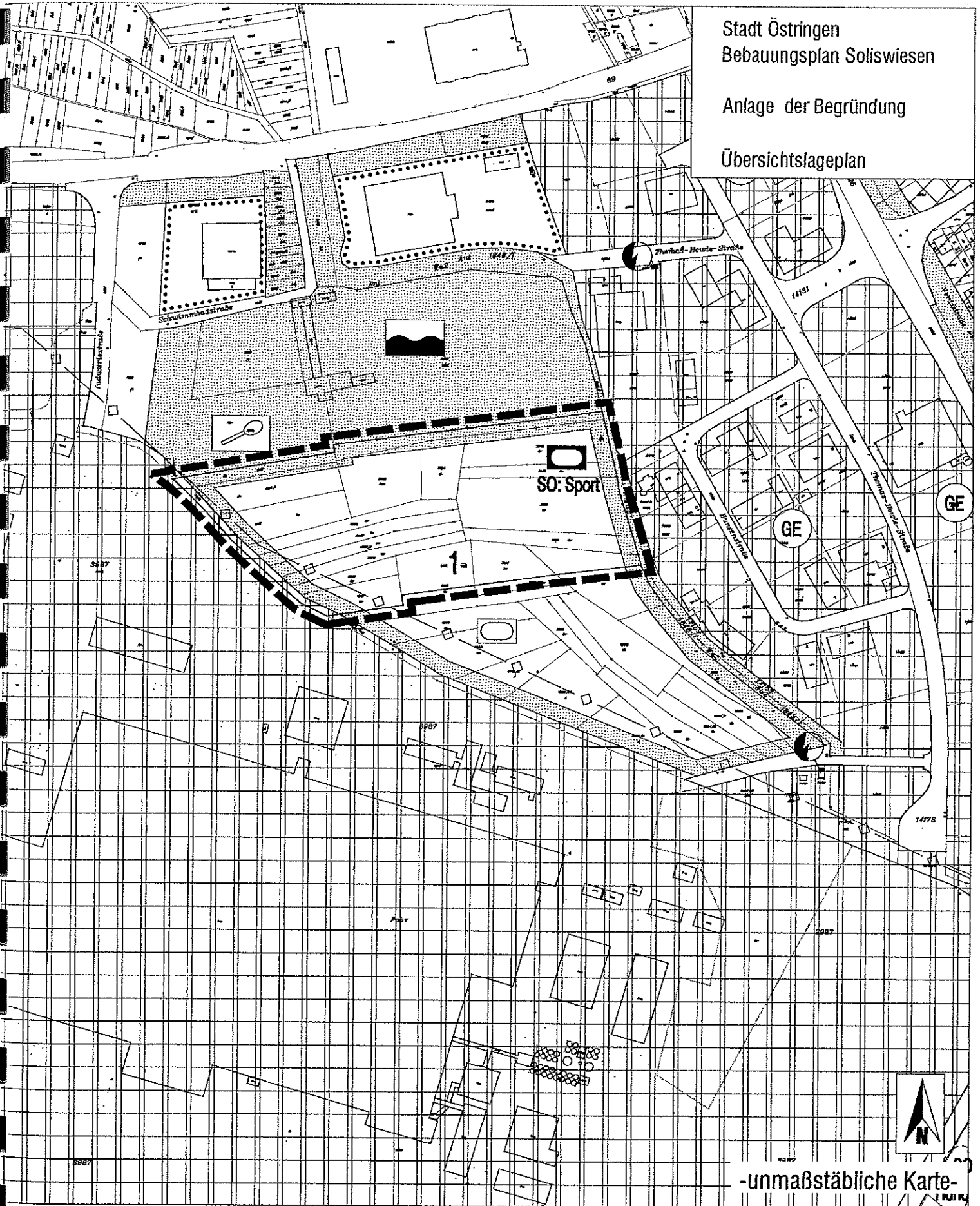
FREE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 • 74859 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 33 FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

Stadt Östringen
Bebauungsplan Soliswiesen

Anlage der Begründung

Übersichtslageplan



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Soliswiesen“,
Stadt Östringen

I. Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Östringen benötigt, insbesondere aufgrund des im Lehrplan des Gymnasiums neuerdings angebotenen Sportprofils, weitere Schulsport-Kapazitäten.

Nach der Untersuchung mehrerer möglicher Standorte hat sich der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausgesprochen, in den „Soliswiesen“ eine Fläche für ein Rasenspielfeld mit einer 400 m-Rundbahn auszuweisen. Der gewählte Standort bietet Synergieeffekte im Hinblick auf den in diesem Zusammenhang erforderlich werdenden Bau von Umkleideräumen und sanitären Einrichtungen. Die hier entstehende Einrichtung kann zukünftig sowohl von den Schwimmbad-Besuchern als auch von den Sport treibenden Schülern genutzt werden.

Aufgrund dieser Überlegung wurde die von der Stadt Östringen in den Jahren 2003/2004 verfolgte Konzeption für eine hier ursprünglich angedacht Erweiterung des Gewerbegebietes „Sandwiesen“ nicht weiterverfolgt.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Östringen hat, parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung, das Planungsbüro Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beauftragt.

Im abschließenden Bericht vom Mai 2007 wird festgestellt, dass nach dem heutigen Kenntnisstand die aktuellen Qualitäten für die Schutzgüter „Menschen/Erholung“, „Pflanzen/Tiere“, „Klima/Luft“, „Wasser“ und „Landschaft“ erhalten bzw. aufgewertet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine zeitnahe Umsetzung der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine frühzeitige Realisierung der externen Ersatzmaßnahmen.

Für das Schutzgut „Boden“ und die Belange des „Arten- und Biotopschutzes“ wird eine negative Bilanz prognostiziert.

Das am nord-östlichen Gebietsrand verlaufende Gewässer 2. Ordnung erfährt durch das Bauleitplanverfahren keine Beeinträchtigung. Die Ausweisung eines 5,00 m breiten „öffentlichen Grünstreifens“ soll sicherstellen, dass die bestehende, den Wasserzug begleitende Vegetation erhalten bzw. ergänzt werden kann.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens weist das Wasserrechtsamt des Landkreises Karlsruhe darauf hin, dass eine Verdohlung des „Talsbach“ lediglich für die Verlängerung der „Bunsenstraße“ und damit die Erschließung des Gebietes möglich sein wird. Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens einer im Gebiet „Sandwiesen“ ansässigen Firma Bedenken gegen die Ausweisung einer „Fläche für den Sport“ geäußert, da diese als Eigentümer eines Grundstückes Interesse an einer gewerblichen Eigennutzung habe.

In der Abwägung wiederholt die Stadt Östringen nochmals die Hintergründe ihres Grundsatzbeschlusses und stellt fest, dass in der Stadt Östringen für die Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen mittel- und langfristig andere Standorte zur Verfügung stehen. Für die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung spricht die hier mögliche Bündelung von Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Eine Grundstückseigentümerin und Bewohnerin des angrenzenden Gewerbegebietes sieht in der vorliegenden Planung eine Wertminderung für ihr gewerblich genutztes Grundstück im Hinblick auf die nunmehr nicht mehr vorhandene Erweiterungsmöglichkeit. Des weiteren befürchtet sie eine erhöhte Lärmbelästigung sowie Beeinträchtigungen durch die geplante Flutlichtanlage für die direkt an das zukünftige Sportgelände angrenzende Wohnbebauung. Hinterfragt wird der eingehaltene Abstand der Sportanlage zur angrenzenden Wohnbebauung.

Der Gemeinderat hat sich mit diesen Einwendungen intensiv auseinandergesetzt und verweist in diesem Zusammenhang auf die Baunutzungsverordnung, nach der das Wohnen in einem „Gewerbegebiet“ nur ausnahmsweise zulässig und mit hinzunehmenden Belastungen verbunden ist. Des weiteren führt er aus, dass der Schwerpunkt der geplanten Anlage auf dem Schulsport liegt und damit in den Abendzeiten keine Lärmimmissionen zu erwarten sind. Lediglich an den Wochenenden kann es zu erhöhten Belastungen kommen, die jedoch die in einem „Gewerbegebiet“ zulässigen Werte, abgesehen von ggf. wenigen Ereignissen im Jahr, nicht überschreiten werden.

Der angrenzende Industriebetrieb äußert im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung Bedenken im Hinblick auf die Erschließung des Sportgeländes. Die Firma verweist auf die jetzt schon beengten Verkehrsverhältnisse im Bereich der Werkszufahrt hin und regt, entsprechend der geführten Vorgespräche, einen Grundstückstausch zur Entzerrung der Verkehrssituation an. Die im Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommene nachrichtliche Darstellung zeigt, dass auch die Stadt Östringen diesen zustimmen kann, sofern eine Einigung im Hinblick auf bisher noch offene Fragen erzielt werden kann. Sie weist jedoch darauf hin, dass ihrer Auffassung nach andererseits auch eine Erschließung über das Flurstück Nr. 3988, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, angemessen ist.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die Standortwahl hat die Stadt Östringen eine sehr intensive Abwägung zwischen verschiedenen denkbaren Möglichkeiten vorgenommen. Auf die Darstellung unter der Ziffer II. der Begründung wird in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich verwiesen.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden verschiedene Varianten im Hinblick auf die Lage der ausgewiesenen „Sonderbaufläche“ untersucht. Gewählt wurde letztendlich eine Fläche, die unmittelbar an das Freibad angrenzt, um die erforderlichen sanitären Räume und Umkleiden sowohl für das Freibad als auch für den Sportplatz nutzen zu können. Darüber hinaus ermöglicht der Standort die Integration eines solchen Gebäudes in eine zukünftige Sport- und Mehrzweckhalle. Die Nähe zum „Talsbach“ macht es des weiteren möglich, das von den zukünftigen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser unter wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen unmittelbar in diesen Vorfluter einzuleiten.

Aufgestellt : Sinsheim/Östringen, den 14.11.2007 – GI/Ru



Muth, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP

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

Architekt