



Stadt Östringen

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet West“, 6. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 21.09.2021 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 6. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ als Satzung beschlossen

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Plan vom 05.05.201, letztmalig ergänzt am 21.09.2021, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 05.05.201, redaktionell ergänzt am 21.09.2021
 - dem Vorhabenplan vom 05.05.201, redaktionell ergänzt am 21.09.2021

Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

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

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

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

Östringen, den 22.09.2021

Felix Geider, Bürgermeister

Legende

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

1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)

1.1.1 Bürogebäude zulässig ist ein Bürogebäude mit allen für diese Nutzung erforderlichen Nebenräumen

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe

2.1. 0.7 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in m über NHN festgelegt. Sie ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut/Attika). Untergeordnete Gebäudeteile dürfen diese überschreiten.

2.3. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

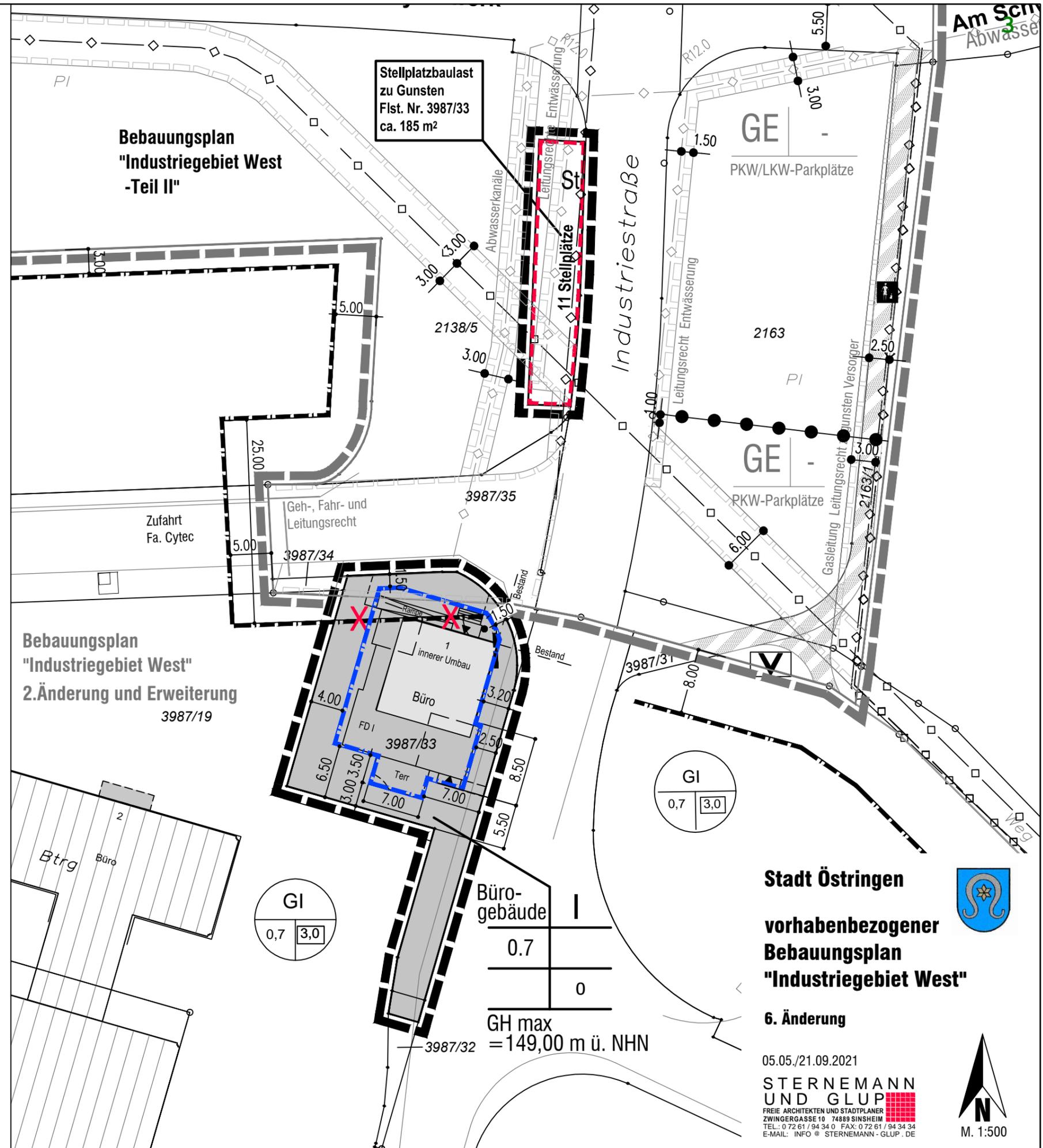
4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1 St Pkw-Stellplätze

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

5.1 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet West" Teil II (in Kraft getreten am 13.11.2020)

5.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

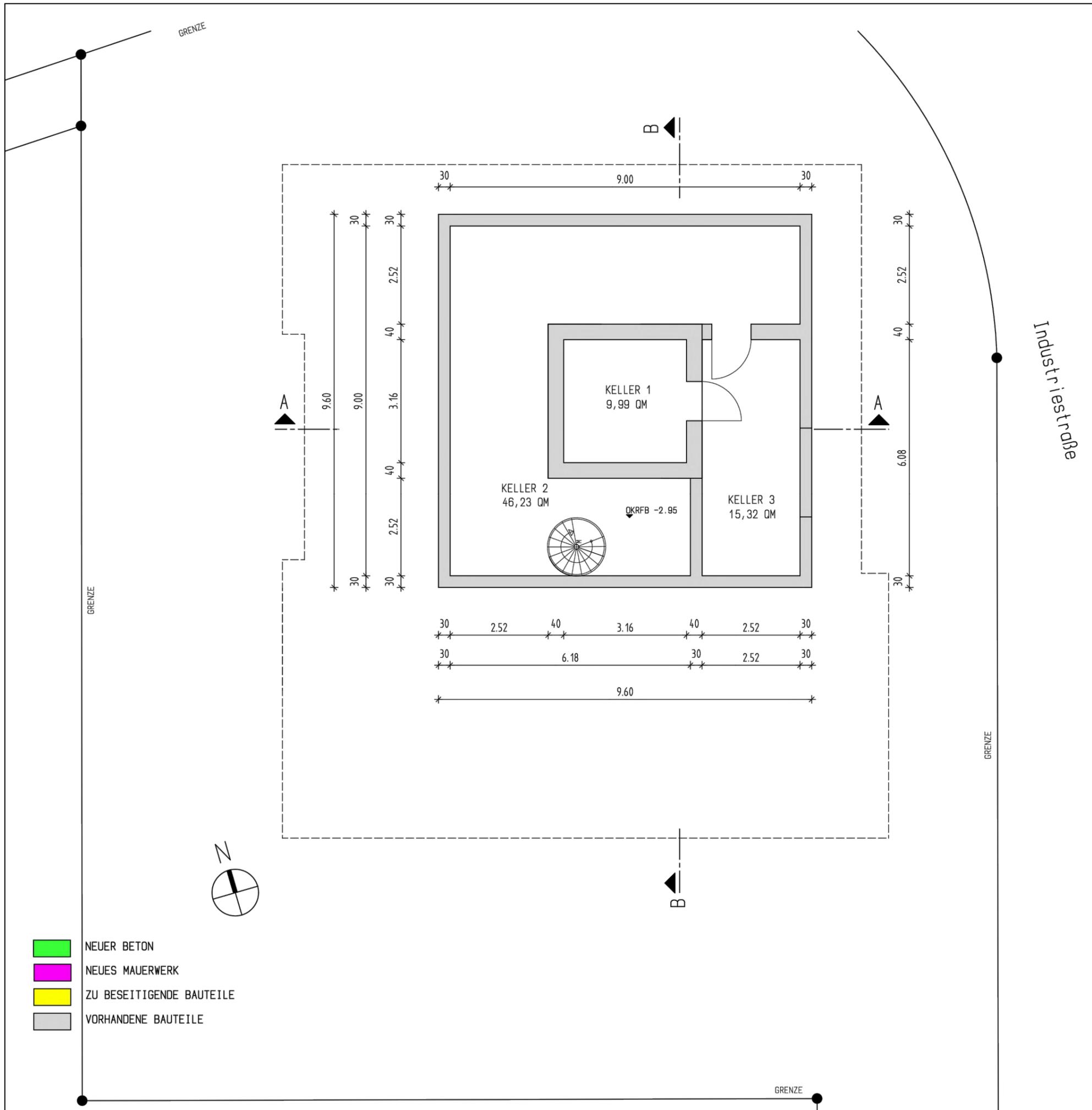


Stadt Östringen
vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Industriegebiet West"

6. Änderung
 05.05./21.09.2021
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
 E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE



M. 1:500



Stadt Östringen
vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Industriegebiet West"



6. Änderung

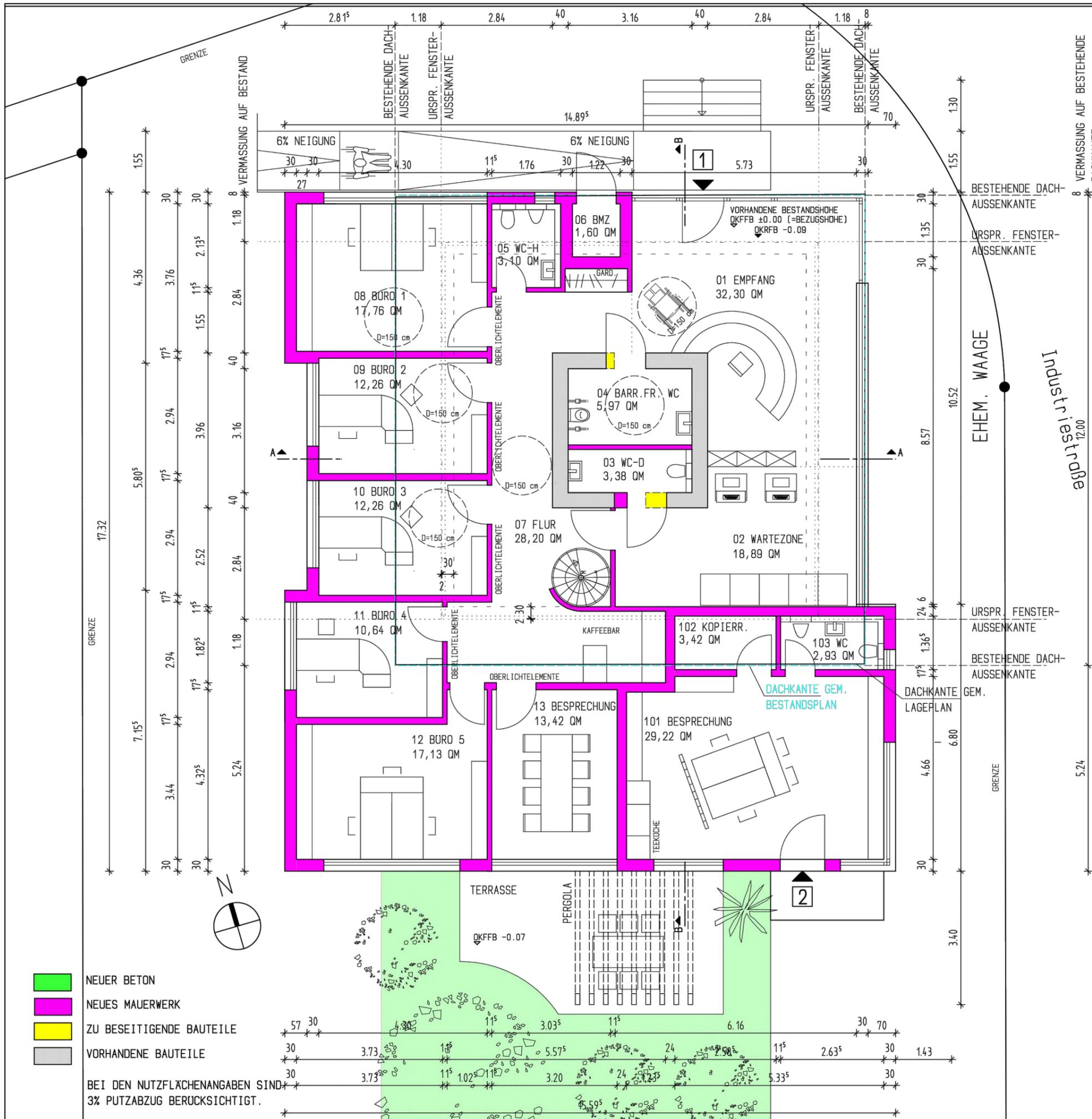
Vorhabenplan
- Grundriss UG

05.05./21.09.2021

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

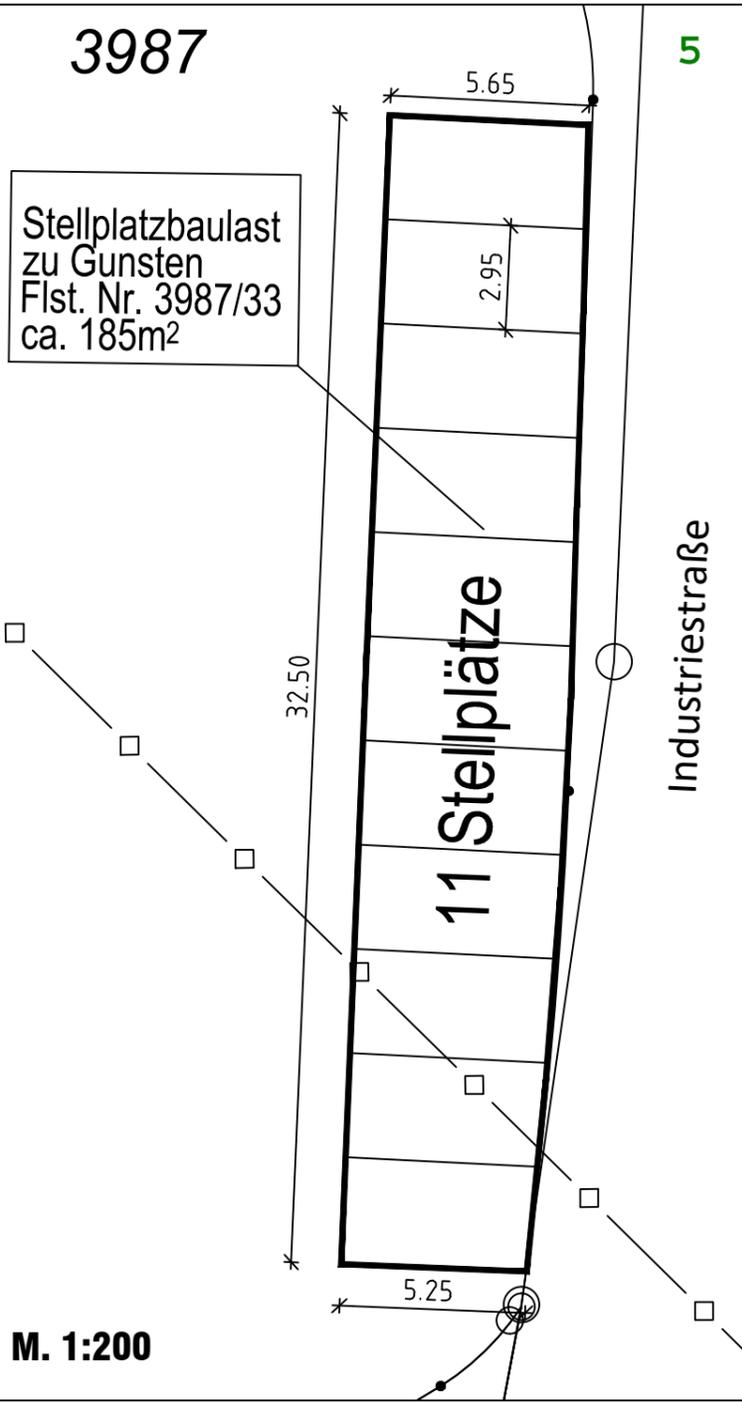


M. 1:100



- NEUER BETON
- NEUES MAUERWERK
- ZU BESEITIGENDE BAUTEILE
- VORHANDENE BAUTEILE

BEI DEN NUTZFLÄCHENANGABEN SIND 3% PUTZABZUG BERÜCKSICHTIGT.



3987

5

11 Stellplätze

Industriestraße

M. 1:200

Stadt Östringen

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Industriegebiet West"**

6. Änderung

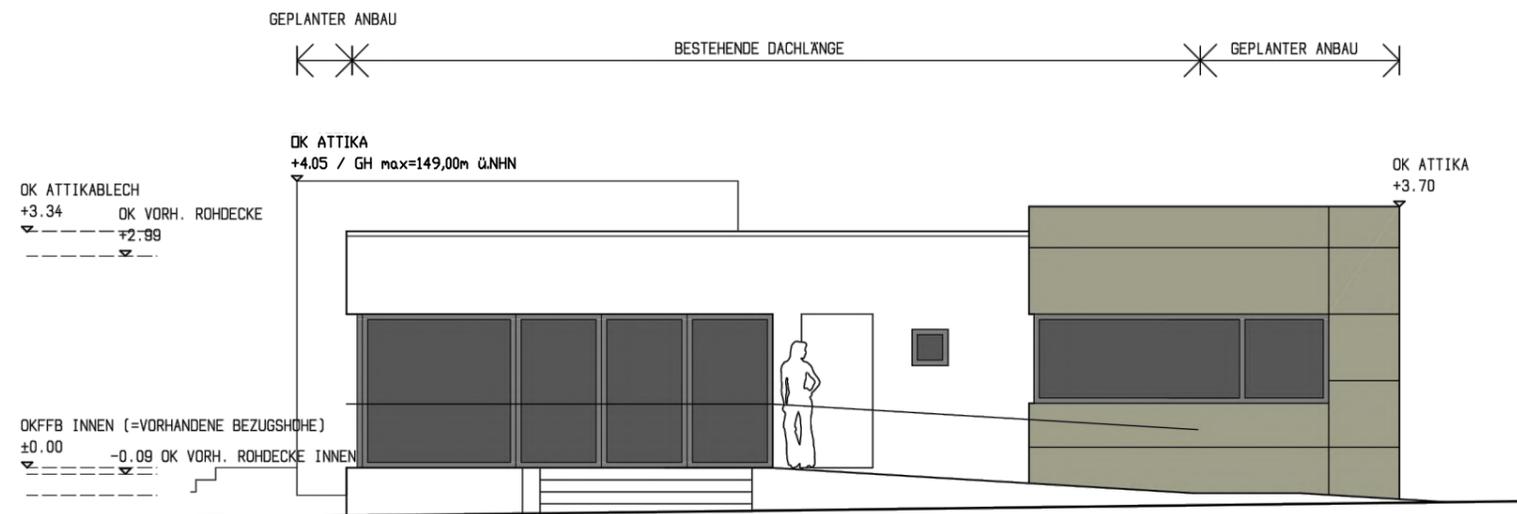
**Vorhabenplan
- Grundriss EG, Stellplätze**

05.05./21.09.2021

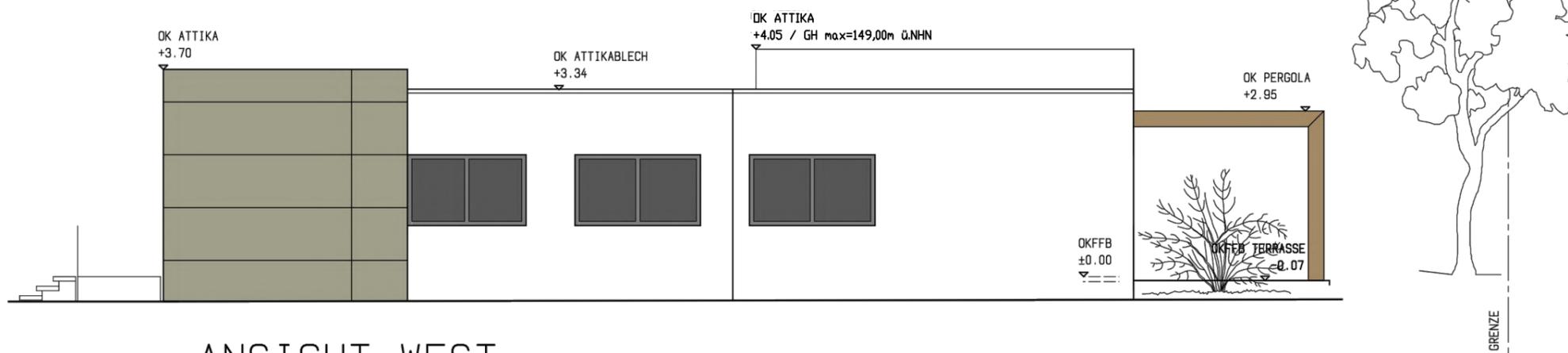
**STERNEMANN
UND GLUP**

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

M. 1:100



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

Stadt Östringen
vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Industriegebiet West"



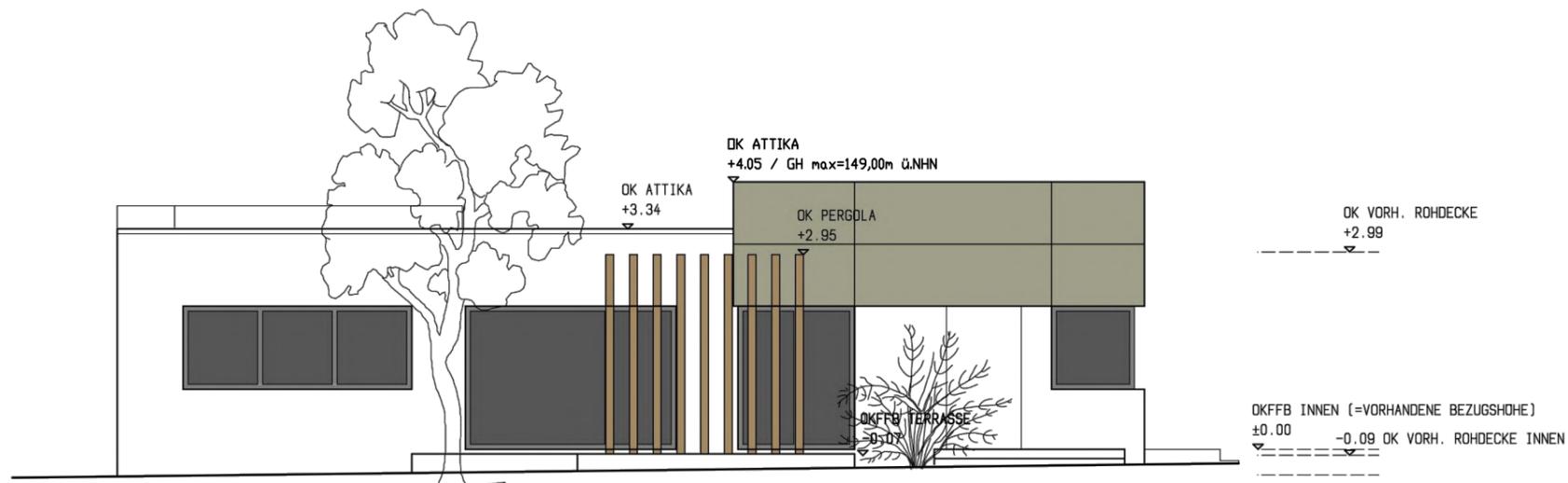
6. Änderung

Vorhabenplan
- Ansichten Nord und West

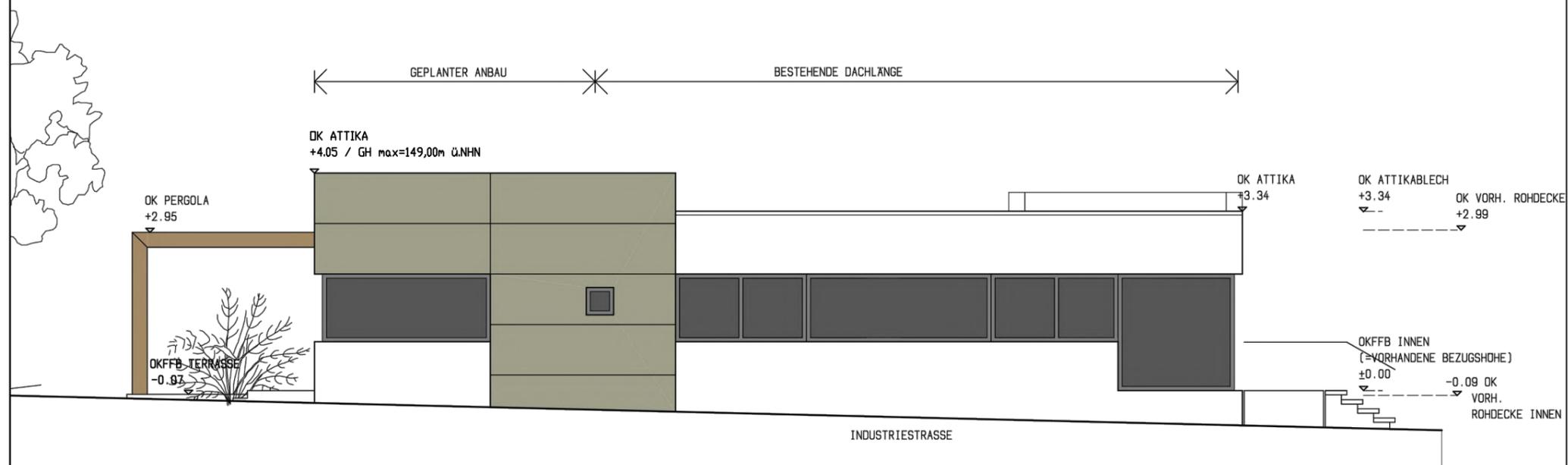
05.05./21.09.2021

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

M. 1:100



ANSICHT SUD



ANSICHT OST

Stadt Östringen
vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Industriegebiet West"



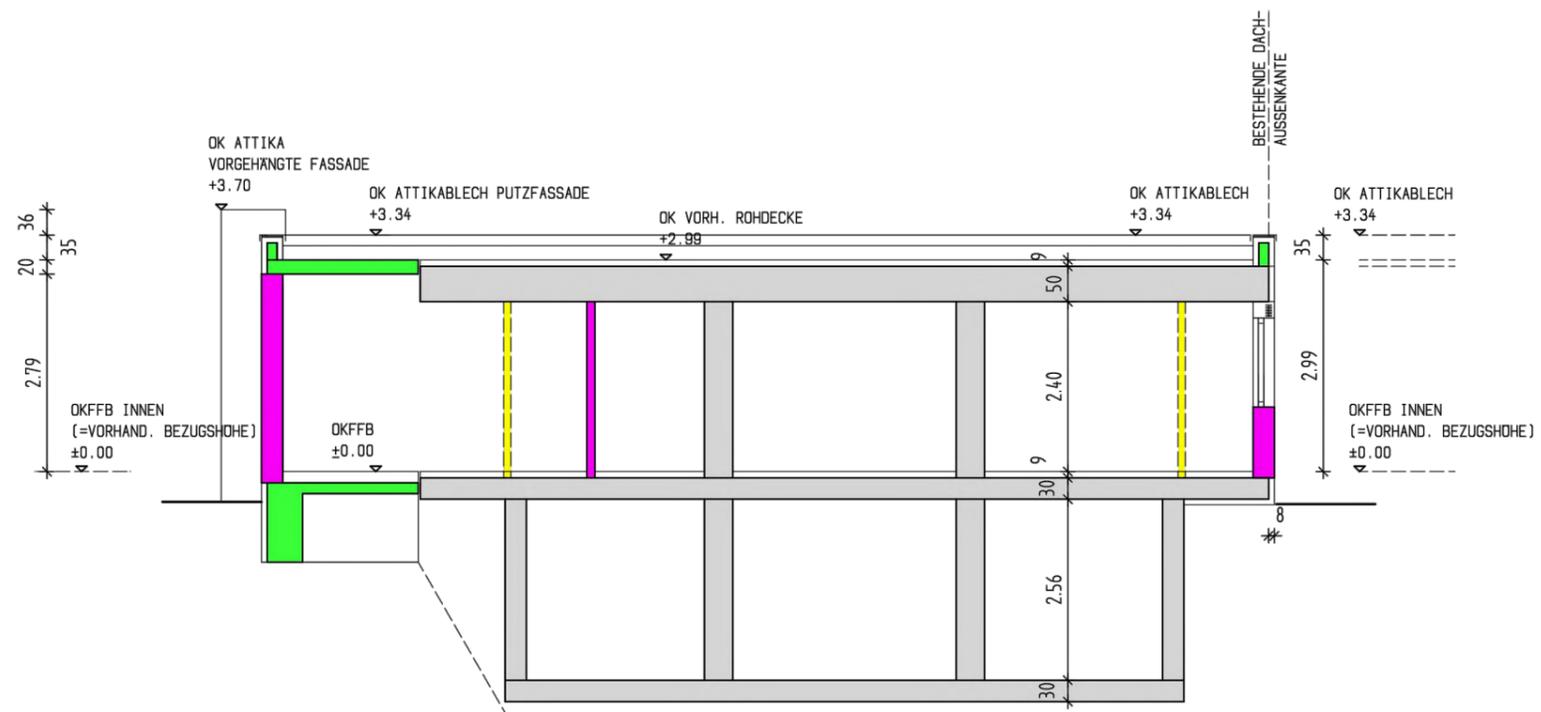
6. Änderung

Vorhabenplan
- Ansichten Süd und Ost

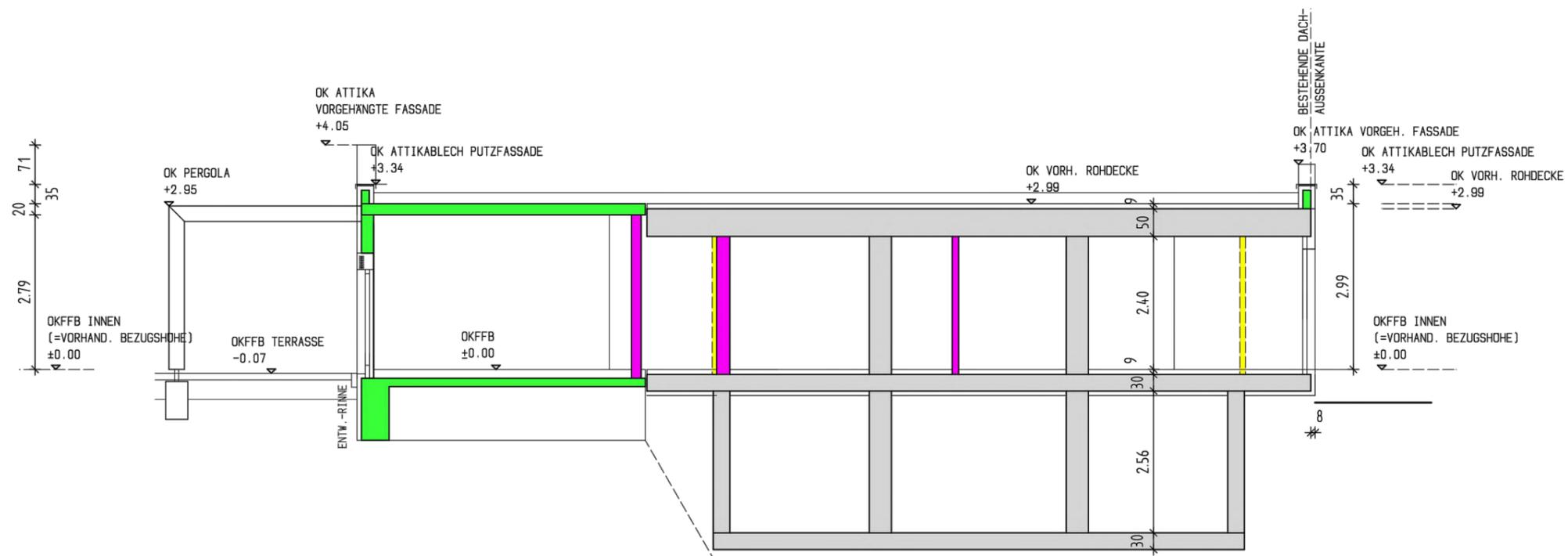
05.05./21.09.2021

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

M. 1:100



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Stadt Östringen
vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Industriegebiet West"



6. Änderung

Vorhabenplan
- Schnitte

05.05./21.09.2021

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



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

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet West“, 6. Änderung,
Stadt Östringen

I. Lage des Plangebietes

Der zweigeteilte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft das neu gebildete Flurstück Nr. 3987/33 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 2138/5 (Stellplatzbaulast zugunsten des genannten Flurstückes).

Das Vorhaben liegt in dem zwischenzeitlich neu strukturierten „Industriegebiet West“ der Stadt Östringen. Dieses war in den letzten Jahrzehnten geprägt von zwei industriellen Großbetrieben und wurde, nachdem einer dieser Betriebe seine Produktion am Standort Östringen eingestellt hat, neu geordnet und einer Nachfolgenutzung zugeführt.

Das zur Erweiterung vorgesehene Gebäude liegt unmittelbar an der „Industriestraße“ und wurde über viele Jahre als Eingangspforte für den zwischenzeitlich aufgegebenen Großbetrieb genutzt.

Die nachfolgende Abbildung aus dem Ortsplan verdeutlicht die Lage des Geltungsbereiches im Ortsgefüge :



II. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Umbau der vorhandenen Bausubstanz auf dem Flurstück Nr. 3987/33 zu einem Bürogebäude mit zwei Nutzungseinheiten ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Östringen, die im Industriegebiet teilweise noch ungenutzte Bausubstanz zu reaktivieren.

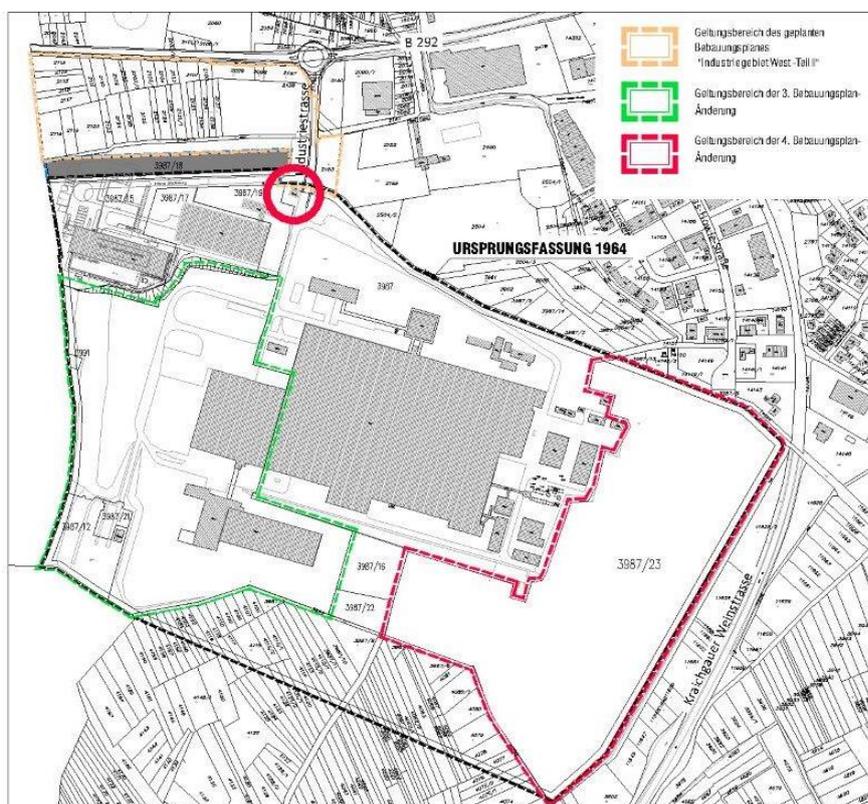
III. Planungsrechtliche Grundlagen

Derzeitiges Planungsrecht

Das Flurstück Nr. 3987/33 liegt zum überwiegenden Teil in einem Bereich, für den der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ aus dem Jahr 1964 nach wie vor Rechtskraft hat.

Andere Teile dieses ca. 55 Jahre alten Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich durch die Stadt Östringen in Form einer 3. und 4. Planänderung fortgeschrieben.

Für die noch verbleibenden, bisher nicht geänderten Flächen der Ursprungsfassung und damit auch für die nunmehr mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen, sollen die Festsetzungen durch eine 5. Änderung ebenfalls fortgeschrieben werden. Diese Bebauungsplan-Änderung befindet sich noch im Abstimmungsprozess, so dass aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens der Gemeinderats-Beschluss gefasst wurde, das Flurstück aus dieser Gebietskulisse auszuklammern und hierfür einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.



Übergeordnete Planungsebenen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, welcher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen als „bestehende gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Aufgrund der beabsichtigten ausschließlich gewerblichen Nutzung des zu erweiternden Gebäudes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

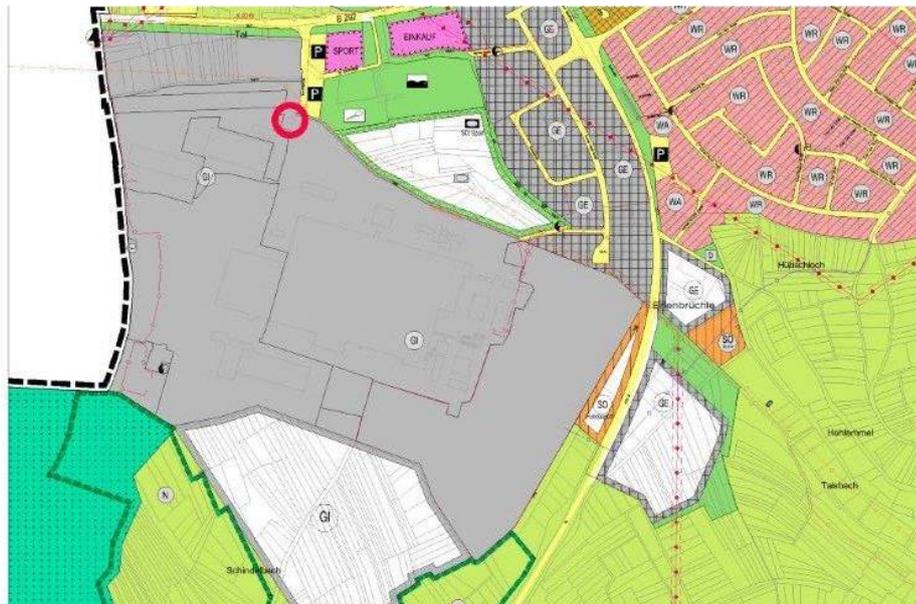


Abbildung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen auf der Grundlage des § 12 BauGB. Die Vorhabenpläne sind verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Östringen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt eine 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ der Stadt Östringen dar.

Ziel der Planaufstellung ist die Wiedernutzbarmachung eines brach gefallenen Bereiches im Sinne der „Innenentwicklung“. Somit erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Die im § 13 a BauGB hierfür genannten Voraussetzungen gelten sowohl hinsichtlich der Größe der zulässigen Grundfläche, als auch hinsichtlich der bei einer Bewertung zu vernachlässigenden Umweltauswirkungen als gegeben.

Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil im M. 1:500.

Die Vorhabenpläne (Vorhaben- und Erschließungsplan) werden darüber hinaus verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Es ist vorgesehen, das ehemalige Pförtnergebäude des im Industriegebiet seit Jahrzehnten ansässigen Gewerbebetriebes umzubauen und gemäß der Detaildarstellung der Vorhabenpläne zu erweitern.

1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung keine Baugebiets-Bezeichnung fest.

Vorgesehen und damit zulässig ist in dem zu erweiternden Gebäude ausschließlich eine Büronutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich eine eingeschossige Gebäudekubatur mit einer maximalen Höhe von 14,90 m, gemessen über Normalhöhenull, zu. Die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika darf als obere Dachbegrenzungskante dieses Maß nicht überschreiten.

Die angegebene Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie Kamine und Geräte der Gebäudetechnik.

Die Grundflächenzahl weist, in Anlehnung an die Vorgabe des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes, einen Wert von 0,7 auf.

3. Überbaubare Flächen

In Anlehnung an den Vorhabenplan, wird die überbaubare Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baugrenze formuliert. Die Festsetzung orientiert sich eng an dem, dem Bauleitplanverfahren zugrunde liegenden Vorhaben sowie an den Grundzügen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes einer Umstrukturierung des Industriegebietes.

4. Erschließung

Das Vorhaben wird über die „Industriestraße“ erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Dieser ursprünglich sich in Privateigentum befindende Straßenabschnitt soll auf der Höhe des Geltungsbereiches entsprechend der zwischenzeitlich vorgenommenen Umwidmung als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen werden. Dieses erfolgt in der parallel aufgestellten 5. Änderung des Bebauungsplanes.

5. Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze

Die für das Bürogebäude zukünftig nachzuweisenden und erforderlichen PKW-Stellplätze werden auf dem Flurstück Nr. 3138/5 nachgewiesen und hergestellt. Die im Grundbuch mit einer entsprechenden Baulast zu belegende Fläche wird ein Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6. Baugestalterische Vorgaben

Die geplante äußere Gestaltung des Vorhabens ist den Vorhabenplänen zu entnehmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag dazu, dieses Vorhaben in der vorliegenden Form zu realisieren.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird aufgrund des Umstandes, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, verzichtet.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass das überplante Grundstück sich innerhalb eines in einem Bebauungsplan rechtskräftig ausgewiesenen „Industriegebiet“ befindet und, aufgrund der bestehenden Bebauung und Freiflächengestaltung, eine Vorbelastung aufweist.

Mit einem Hinweis auf die vorhandene Bebauung und die bestehenden Versiegelungen, kann auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen innerörtlichen Baumaßnahmen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes zwingend zu beachten sind. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Baufeldräumung im Zuge der geplanten Gebäudeerweiterung. Ein Fällen von Gehölzen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen durchgeführt werden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist aufgrund einer ggf. vorkommenden Eidechsenpopulation sicherzustellen, dass durch Reptilienschutzzäune das spätere Baufeld frei ist von einem Reptilienbesatz.

VI. Ver- und Entsorgung

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Bürogebäude kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Industriestraße“ angeschlossen werden.

VII. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung kann nicht grundsätzlich von einem frei verwertbaren Bodenaushub ausgegangen werden. Die im Baufeld vorkommenden Tonschiefer (Posidonienschiefer) können zudem erhöhte geogene Gehalte an Kohlenwasserstoff aufweisen. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

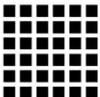
Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden mit besonderer Sorgfalt auf Verunreinigungen des Bodens und der abzubrechenden Bausubstanz durch Fremdstoffe, Ölspuren oder Gerüche zu achten. Sollten sich Hinweise darauf ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, hierüber zu informieren.

VIII. Flächenbilanz

Das Flurstück Nr. 3987/33 weist eine Größe von 768 m² auf.

Die Größe der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche des Flurstückes Nr. 2138/5 beträgt 185 m².

Aufgestellt : Sinsheim, 17.05.2021/21.09.2021 – 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