Stadt ÖSTRINGEN
Landkreis Karlsruhe

Anlage 2

Begründung

zum

Bebauungsplan

BREITWIESE

1.0 Allgemeines

Am westlichen Ortseingang des Stadtteiles Odenheim, südwestlich der Einmündung der Schindelbergstraße in die L 552, liegt das Gewann "Breitwiese".
Die Grundstücke werden landwirtschaftlich, als Wiesen oder Ackerflächen, genutzt.

Südlich der Bahnlinie liegt ein Gewerbegebiet, das nunmehr in westlicher Richtung ausgedehnt werden soll.

Durch verschiedene Anfragen veranlaßt, hat der Gemeinderat beschlossen, die erforderlichen Planunterlagen zur Erschließung der "Breitwiese" zu erstellen.

Diese Erschließung umfaßt die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen.

Mit Wirkung vom 10.12.91 hat der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN die Aufstellung des Bebauungsplanes

B r e i t w i e s e

beschlossen.

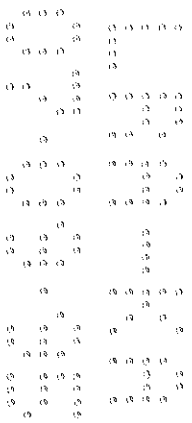
2.0 Städtebauliche Situation

2.1 Lage

Das Gebiet wird geprägt durch die in West-Ost-Richtung verlaufende SWEG-Bahnlinie.

Der nördliche Teil des geplanten Bebauungsgebietes besteht aus öffentlichen Grünflächen, die in vollem Umfang erhalten werden sollen.

In diesem Gebiet, gegenüber dem Abzweig Schindelbergstraße, ist lediglich die Anbindung an die L 552 vorgesehen.



Der südliche Teil des geplanten Bebauungsgebietes wird zur Zeit landwirt-schaftlich genutzt und lehnt sich an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Die Grenze im Westen folgt den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Somit ist das vorgesehene, gewerblich genutzte Gebiet begrenzt durch die Bahnlinie der SWEG im Norden und durch den Katzenbach im Süden.

2.2 Flächen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 35.460 qm. Hierin sind 1.200 qm aus Gelände der SWEG-Bahnlinie enthalten. Die für die weiteren Berechnungen relevante Fläche beträgt somit 35.460 qm ./. 1.200 qm = 34.260 qm

Öffentliche Verkehrsflächen, Straßen und Gehwege nehmen 6.570 qm in Anspruch.

Der in öffentlichem Besitz verbleibende Teil der Grünfläche entlang der L 552 , entlang des Katzenbaches und der westlichen Planungs-grenze , sowie die östlich des Katzenbaches ausgewiesenen Flächen umfaßt 11.000 qm.

Der Anteil der öffentlichen Fläche beträgt somit 51.00 %, worin 19.0 % Verkehrsflächen enthalten sind.

Das verbleibende Nettobauland umfaßt eine Fläche von 16.690 qm entsprechend 48,72 %.

Die hierbei ermittelten Flächen beinhalten den gesamten Bereich innerhalb der Gebietsabgrenzung. Da es sich jedoch im Bereich nördlich der Bahnlinie um öffentliche Verkehrs- und Grünflächen handelt, die nur unwesentlich verändert werden, sind die voran-gegangenen Aussagen über die prozentualen Anteile etwas irre-führend.

In diesem Bereich handelt es sich nur um eine verbesserte Verkehrs-wegeanbindung an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet.

In der nachfolgenden Berechnung ist dieser Teil ausgeklammert. In Relation steht somit der für die eigentliche Nutzung vorgesehene Bereich.

Gesamtfläche	**26.710 qm**
Öffentliche Verkehrsfläche	**2.980 qm**
Öffentliche Grünfläche einschl. Bachbereich	**7.040 qm**
Nettobauland	**16.690 qm**

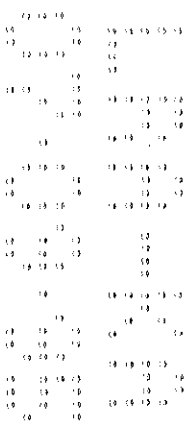
Der Anteil der öffentlichen Flächen beträgt somit 37,5 %, worin 11,1 % Verkehrsflächen enthalten sind.
Das verbleibende Nettobauland von 16.690 qm nimmt 62,46 % in Anspruch.

Von der Planung sind insgesamt 16 Flurstücke betroffen. Durch die erforderliche Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie ist ein geringer Geländestreifen auf den Flurstücken mit der Nr.: 11422, 11369, 11396/1, 11370, 11 370/1, 11371 und 11 372 in Anspruch zu nehmen.

2.3 Bedürfnisse

Die Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebietes in westliche Richtung folgt den Erfordernissen ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe.

Andere Bedürfnisse - sozialer oder kultureller Art -sind nicht erforderlich.



3.0 Nutzung

Für das Gebiet "Breitwiese" ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.
Das gesamte Planungsgebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen im Sinne der BauNVO.

Die für die städtebauliche Planung maßgebenden Orientierungswerte nach DIN 18005 zur Berücksichtigung des Schallschutzes liegen bei Gewerbegebieten wie folgt:

tags	**65 dB**
nachts	**50 dB**

Diese Werte sollen als Obergrenze festgeschrieben werden.

Um die Immissionswerte im nördlich des Planungsgebietes liegenden Wohngebiete von

tags	**55 dB**
nachts	**45 dB**

nicht zu überschreiten, ist eine standortgerechte Ansiedlung der verschiedenen Betriebe erforderlich. Diese Regelung sieht eine Standortzuweisung vor, die genügend Abstand zum o.g. Wohngebiet aufweist.

Als Grundlage hierzu dient der Abstands-Erlaß des Landes Nordrhein-Westfalen. - S. Anlage 4 -.
Dieser Erlaß regelt die Mindestabstände der verschiedensten Gewerbebetriebe zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Erfahrungsgemäß könnte ansonsten eine Ausweisung als Gewerbegebiet ohne Einschränkung zur Folge haben, daß auch Betriebe ansässig werden, die zu erheblichen Störungen in der zur Wohnnutzung dienenden Bereichen führen können.

Dadurch würden Konfliktsituationen vorprogrammiert, welche später zu schalltechnischen Untersuchungen und evtl. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen führen könnten.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,7 im Gewerbegebiet entspricht nicht ganz dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwert von 0,8. Die Geschoßflächenzahl von 1,0 liegt im Gewerbebereich bei drei zulässigen Geschossen deutlich darunter.

Zulässig nach der Baunutzungsverordnung wäre eine Geschoßflächenzahl von 2,0.

4.0 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird im Norden direkt - gegenüber der Einmündung Schindelbergstraße - an die L 552 angeschlossen.
Die innere Erschließung erfolgt über eine parallel zur SWEG verlaufende Erschließungsstraße von 5,5 m Breite mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite sowie einer Stichstraße gleicher Breite mit beidseitigem Gehweg von jeweils 1,50 m Breite und einem Wendehammer mit den Erfordernissen für den Schwerverkehr.

Zur Zeit werden die vorhandenen Gewerbebetriebe südlich der Bahnlinie durch zwei Zufahrten erschlossen.

Die östliche Zufahrt kann durch die neue Erschließungsstraße vollkommen rückgebaut und als öffentliche Grünfläche genutzt werden.
Die westliche Zufahrt ist soweit zu erhalten, daß die Zufahrt zu einem bestehenden Anwesen erhalten bleibt.

Durch die neue Anbindung ist nur noch ein Bahnübergang erforderlich.

Der vorgesehene Bahnübergang ist Gegenstand eines separaten Verfahrens zwischen SWEG, Straßenbauamt und der Stadt Östringen. Es ist von einem niveaugleichen Übergang auszugehen.

Diese Tatsache in Verbindung mit der Neugestaltung der Anbindung an die L 552 bedeutet eine wesentlich weniger gefahrenträchtige Gesamtsituation.

5.0 Wasserversorgung

Das gesamte Bebauungsgebiet ist aus dem Ortsnetz (Tiefzone) ausreichend zu versorgen.

Um Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf ausreichend zu versorgen, sind Zuleitungen mit DN 150 mm einzuplanen.

Die Leitungsführung kann in den geplanten Straßen und Gehwegflächen erfolgen.

Eine Ringversorgung wäre möglich durch die Anbindung an den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Forsthausstraße.

6.0 Kanalisation

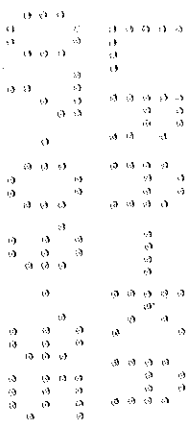
Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ende des Hauptsammlers in Richtung Kläranlage.

Eine Anschlußmöglichkeit an den Hauptsammler südlich des Katzenbaches ist möglich.

Die Querung des Katzenbaches erfolgt in Verlängerung des Gehweges aus der Stichstraße heraus.

Die Geländehöhen im Planungsgebiet betragen in etwa 143,00 m +NN. Die Tiefenlage des Hauptsammlers erlaubt eine Oberflächen- und Straßenentwässerung mit natürlichem Gefälle.

Für die ordnungsgemäße, unschädliche Entsorgung von spezifisch verschmutztem Abwasser sind einerseits Maßnahmen auf dem entsprechenden Grundstück zu treffen, andererseits müssen beispielsweise den Abläufen von befestigten LKW-Stellplätzen Öl- und Benzinabscheider nachgeschaltet werden.



7.0 Bodenschutz

Für die innere Erschließung gilt gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3, BauGB grundsätzlich das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
Ziel ist es, unnötigen Landschaftsverbrauch und nicht notwendige Oberflächenversiegelungen zu vermeiden.
Hierzu sind in der Satzung entsprechende Einschränkungen vorgesehen.

8.0 Wasserwirtschaft

Am Katzenbach entlang wird ein 10 Meter breiter Streifen in öffentlichem Eigentum angelegt, der der Bachbewirtschaftung dienen und die Gewerbeflächen vom Katzenbach und seinem Randbewuchs trennen soll.

Wegen des vorhandenen Bewuchses der Bachränder und der steilen Böschungen des Bachprofiles, darf dieser Bereich nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden.

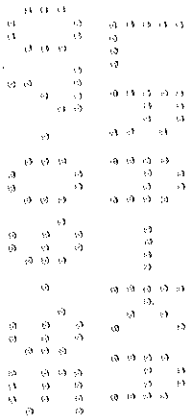
Im Rahmen der Katzenbach-Renaturierung wurde eine Untersuchung in Bezug auf die Hochwasserabflüsse HQ20, HQ 50 und HQ 100 durchgeführt. Die Ergebnisse hierzu liegen vor und können zur Verfügung gestellt werden.

Sie zeigen, daß der Hochwasserabfluß im Bereich des Planungsgebietes ohne weitere Sicherungsmaßnahmen gewährleistet ist.

9.0 Andere Versorgungseinrichtugen

Falls eine Trafo-Station zur Stromversorgung erforderlich wird, ist diese am Ende der Stichstraße vorgesehen.

Für die Niederspannungs-Stromversorgung wird ein Kabelnetz vorgeschrieben, um die aus vielerlei Gründen gerade in einem Gewerbegebiet unerwünschten Freileitungen zu vermeiden.



10.0 Grünordnung

10.1 Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet liegt am Westrand von Odenheim, in der Talaue des Katzenbaches zwischen der bereits erschlossenen Gewerbefläche, Katzenbach, der L 552 und der SWEG Bahnlinie.

Das Gelände ist zum Katzenbach hin geneigt, der Höhenunterschied zwischen höchstem (143,5 m +NN) und tiefstem Punkt (142 m +NN) im überbaubaren Planungsgebiet beträgt 1,50 Meter.

10.2 Bestand

Das überplante Gelände wird südlich der Bahnlinie als einheitliches Ganzes landwirtschaftlich genutzt. Teils als Acker, teils als Wiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope nach § 24a vorhanden.

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen nördlich der Bahnlinie sind bereits angelegt und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

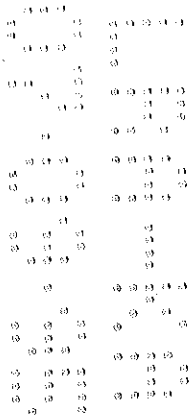
Eine Bepflanzung von Büschen ist wegen der freizuhaltenden Sichtflächen an Knotenpunkt und Ausfahrten auf die L 552 aus verkehrsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

10.3 Planung

10.3.1 Pflanzzone

Das Planungsgebiet weist eine öffentliche Grünfläche auf der Nordseite aus, welche durch die erforderliche Aufweitung im Knotenpunktbereich

und die neue Anbindung z.T. in Anspruch genommen wird.
Als Ausgleich wird die vorhandene östliche Anbindung rückgebaut und rekultiviert werden.



An der Südseite wird eine 10 m breite öffentliche Grünfläche festgeschrieben.
An der Westseite wird eine 8 m breites Pflanzgebot festgeschrieben.
Entlang der Erschließungsstraßen im Vorgartenbereich wird ebenfalls ein Pflanzgebot festgeschrieben.

Südlich des Katzenbaches wird eine Ausgleichsfläche für das überplante Gelände in den räumlichen Geltungsbereich mit aufgenommen. Diese Fläche wird mit einer Obstbaumbepflanzung versehen. Zur Zeit wird diese Ausgleichsfläche ebenfalls als Ackerland genutzt.

Die nachfolgende Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgte nach dem Saarländischen Modell.

Ermittlung der Wertstufen-Differenz - Eingriff

Erfassungseinheit	Wertigkeit vor dem Eingriff	Wertigkeit nach dem Eingriff	Wertstufen-differenz
Ackerland mit Monokultur	geringstwertig	ohne Wert	- 1

Punktwertermittlung des Eingriffes

Erfassungseinheit	Fläche in qm	Wertstufen-differenz	Punktwert
Ackerland	19110 *	- 1	19110

* Die Eingriffsfläche ergibt sich aus:

Nettobauland	16.690 qm
+ öffentliche Verkehrsfläche nördlich des Katzenbaches	2.420 qm
=	**19110 qm**

Ermittlung der Wertstufen-Differenz - Ausgleich

Erfassungseinheit	Wertigkeit des angestrebten Ausgleichs	Wertigkeit der Ausgleichsfläche	Wertstufen-Differenz
Streuobstwiese und Streuobstbrache	hochwertig = -4,0	- 1	+ 3,0

Punktwertermittlung des Ausgleiches

Erfassungseinheit	Fläche in qm	Wertstufen-differenz	Punktwert
Streuobstwiese	7.040 *	+ 3,0	21.120

* Die Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus dem 10 m breiten Grünstreifen entlang des Katzenbaches und dem 8 m breiten Grünstreifen entlang der westlichen Gebietsgrenze, sowie der öffentlichen Grünfläche südlich des Katzenbaches.

Gesamtbilanz

Eingriff : Punktwert 19.110
Ausgleich: Punktwert 21.120

Daraus ist zu schließen, daß die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme - Umwandlung von Ackerland in eine Streuobstwiese - für einen Ausgleich ausreicht.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, scheinen weitergehende Auflagen hinsichtlich einer Eingrünung nicht zweckmässig, die Landesbauordnung schreibt die innere Durchgrünung in § 10 fest.

Wenn - in Absprache mit der SWEG - möglich, wäre eine Bepflanzung mit geeignetem Bewuchs zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Gleiskörper der Bahnlinie empfehlenswert.

10.3.2 Katzenbach

Der an der Südseite des Planungsgebietes entlang fließende Katzenbach erhält auf seiner Nordseite eine 10 Meter breite öffentliche Grünfläche.

Der vorhandene Bewuchs soll erhalten bleiben und durch bodenständige Bäume und Gehölze ergänzt werden.
Die weitere Ausgestaltung dieses Bereiches wird im Rahmen der geplanten Katzenbach-Renaturierung erfolgen.

Bei Bedarf sind abgängige Bäume und Sträucher zu ersetzen. Der bachbegleitende Bewuchs dient neben seiner ökologischen Funktion auch als optische Markierung des Bachlaufes.

Aufgestellt : BAD SCHÖNBORN, den 07.12.94
(Kl / hr)

BAU - PLAN
Ingenieurgesellschaft mbH
Beethovenstr. 7
76669 BAD SCHÖNBORN
Tel. 07253 / 6996 - Fax. 07253 / 7736

Östringen, den 09.06.1995

Bürgermeister