O f f e n a u

Bebauungsplan

"Talweg III"

Begründung

Öffentliches Erfordernis

Die Gemeinde Offenau verfügt derzeit nicht über bebauungsplanmäßig gesicherte, freie Industrieflächen. Da sich ein Unternehmen der Logistikbranche (Autoindustriezulieferer) aus logistischen Gründen im Bereich "Talweg III" in Offenau ansiedeln möchte, soll hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die wichtigsten Gründe für den Ansiedlungswunsch sind die unmittelbare Nähe des Geländes zur Bundesstraße B 27, die günstige Entfernung zur AUDI AG in Neckarsulm und die unmittelbare Nähe des Bahngleises der Deutschen Bahn AG.

Für die Ansiedlung des Betriebes besteht ein großes öffentliches Interesse, da im Zusammenhang mit der Ansiedlung ca. 130 Arbeitsplätze entstehen sollen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Offenau im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet "Talweg II" zwischen der Bahnlinie der DB AG und der Bundesstraße 27.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks Nr. 5625, im Westen durch den westlichen Rand der Bundesstraße 27 (Flst.-Nr. 5674). Im Osten bildet die Grenze des Gebietes die Bahnlinie, im Süden die südöstliche Grenze des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 5645.

Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Bad Friedrichshall, zu dem Offenau gehört, wird derzeit geändert. Das Bebauungsplangebiet soll in die Flächennutzungsplanänderung als "geplante GI-Fläche" aufgenommen werden. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren entwickelt.

Planerische Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zunächst die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des interessierten Betriebes geschaffen werden.

Da sich das Vorhaben in einem weit einsehbaren Bereich befindet, müssen im Bebauungsplan auch die erforderlichen Regelungen für eine optimale Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild getroffen werden.

Der Standort des Logistikbetriebes erfordert eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Ein Eisenbahnanschluß, der allerdings im Bebauungsplan nicht erfaßt ist, ist bereits beantragt. Großer Wert ist auch auf den direkten Anschluß an die B 27 zu legen. Hier soll eine Lösung gefunden werden, die sowohl den Ansprüchen des Betriebes als auch des Verkehrsflusses genügt.

Aufgrund der nicht vermeidbaren Eingriffe in das Landschaftsbild, insbesondere vor der berühmten Silhouette von Bad Wimpfen, muß versucht werden, durch entsprechende Maßnahmen den Eingriff in das Landschaftsbild so weit wie möglich zu minimieren und vor Ort und an anderer Stelle auszugleichen.

Zur Verhinderung immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde ein Lärmgutachten bei der DEKRA Stuttgart erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen sollen.

Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Industriegebiet "Talweg III" liegt in der Verlängerung des Gewerbegebiets "Talweg II" am südlichen Ortsrand von Offenau zwischen der südwestlich verlaufenden Bundesstraße 27 und der Bahnlinie Heilbronn - Heidelberg im Nordosten.

Das Industriegebiet endet auf der Höhe der Einmündung der von Bad Wimpfen kommenden L 1100 in die B 27. Da eine Anbindung an das

Straßennetz des Gewerbegebietes "Talweg II" aufgrund des Bestandes nicht möglich ist, muß eine Anbindung direkt an die B 27 erfolgen.

Wegen des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Ziel- und Quellverkehr von bis zu 130 Beschäftigten und 5 Lkw/Std. bei Endausbau) ist von Offenau her kommend eine Linksabbiegespur erforderlich. Zur Lärmminderung ist es erforderlich, die Zufahrt ca. 130 m südöstlich der Fa. Lidl anzulegen. Damit ist eine ausreichende Länge des Linksabbiegers möglich, außerdem kann dadurch der im Gelände durch Zu- und Abfahrt entstehende Verkehrslärm von den Wohngebieten so weit abgerückt werden, daß die zulässigen Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die Einmündung muß durch eine Ampelanlage geregelt werden. Wegen der kurzen Entfernung zur ampelgeregelten Einmündung der L 1100 ist u. U. eine koordinierte Ampelregelung erforderlich, die weitere Kosten verursacht.

Mittelfristig soll von der Einmündung der L 1100 in Richtung Offenau eine zweite Fahrspur gebaut werden, die zusätzlich 3,5 m Platz erfordert. Der die Bundesstraße begleitende Feldweg soll dagegen sofort ab der Einmündung der L 1100 entwidmet und lediglich als Radweg weiter betrieben werden. Deshalb kann dieser Weg auf 2,5 m Breite mit beidseits 0,5 m Bankett reduziert werden.

Der Bebauungsplan enthält bereits die künftige zweite Fahrspur in Richtung Offenau mit 3,5 m Breite, den notwendigen Entwässerungsgraben und den in der Breite reduzierten Radweg. Da die detaillierte Straßenplanung noch nicht vorliegt, ist dadurch der erforderliche Raum für die Verkehrsflächen freigehalten.

Die direkte Erschließungsstraße innerhalb des Industriegebiets ist mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m und einem einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite konzipiert.

Im Gesamtverlauf des Plangebietes entlang der B 27 ist mit Ausnahme der Einfahrtseinmündung zur B 27 hin ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

Im Laufe des Verfahrens wurde von der Firma W & K bereits ein Anschluß an das Schienennetz der DB AG beantragt. 60 - 70 % der Zulieferungen sollen über die Bahn erfolgen. Der Schienenanschluß soll bis zur Aufnahme des Betriebes zur Verfügung stehen.

Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet ist als eingeschränktes Industriegebiet (GI/e) festgesetzt. Diese Festsetzung wurde verwendet, da der vorhandene Investor einen Dreischichtbetrieb benötigt. Ansonsten sind Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 BauNVO zugelassen. Anlagen, für die eine Genehmigung nach BImschG erforderlich ist, sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 9 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da aufgrund der beabsichtigten Gebietsstruktur und der zu erwartenden Lärmemissionen solche Nutzungen nicht zweckmäßig sind.

Es ist abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden, die zulässigen Gebäudelängen ergeben sich aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Baugebiet ist in drei Bauabschnitte gegliedert. Der zentrale erste Bauabschnitt und der südlich davon anschließende weitere Bauabschnitt sollen kurzfristig bebaut werden. Erst danach wird nach Bedarf der dritte Bauabschnitt im direkten Anschluß an das Gewerbegebiet "Talweg II" realisiert. Dieser dritte Bauabschnitt bleibt zunächst im Eigentum der Gemeinde.

Gebäudemaße und Gebäudehöhen orientieren sich an den betrieblichen Erfordernissen der W & K System-Logistik GmbH.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bei einer Erdgeschoßfußbodenhöhe von maximal 152,8 m über NN Gebäude mit Flachdach oder Satteldach zulässig. Die maximale Gebäudehöhe, jeweils

gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Attika bzw. First beträgt 10,5 m, im Bereich der beabsichtigten Verwaltungs- und Sozialaufbauten 12,0 m. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Treppenhäusern, Aufzugsanlagen und Belichtungselementen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Für das geplante Logistikzentrum wurde von der DEKRA Stuttgart eine Schallimmissionsprognose bezüglich Fahrverkehr der Lkw, Verladungen und Pkw-Verkehr des Personals aufgestellt.

Demnach werden die nach der VDI-Richtlinie 2058, Bl. 1 zulässigen Immissionsrichtwerte tags an der untersuchten Wohnbebauung deutlich einhalten.

Im Nachtzeitraum wird der Richtwert im Bereich des Mischgebiets eingehalten und am nächstgelegenen Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet (Kanalstraße 1, 5 und 7) gerade erreicht.

Die nach der VDI-Richtlinie 2058, Bl. 1 geltenden Spitzenpegelbegrenzungen werden an allen Aufpunkten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Das Ergebnis zeigt, daß betriebliche Abweichungen von den ausgeführten Voraussetzungen im allgemeinen Wohngebiet leicht zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit führen können. Daher sollte vor allem bei der Planung der Verlademittel auf folgende Punkte geachtet werden:

- Kein Einsatz von Staplern mit Verbrennungsmotoren

- Bereifung der Elektrostapler bzw. der Hubwägen mit Gummireifen anstelle von Hartplastikrädern

- Verzicht auf exponierte Entwässerungsschienen im Bereich der Sektionaltore; Einbau von vollständig versenkten Entwässerungssystemen aus Hartplastik ohne klappernden Gitteraufsatz

- Einbau leise laufender Sektionaltore mit dicht auf den Boden geführter Anpreßlippe aus Gummi

- Vermeidung von unnötig laufenden Motoren und stark beschleunigten Anfahrten durch Hinweisschilder und Fahrerweisungen

- Falls Lkw mit Ladebordwänden eingesetzt werden, sollen diese nicht geriffelt ausgeführt werden. Ferner empfehlen sich Gummipfropfen an den Ladebordwänden zur Vermeidung von überflüssigen Impulsen

Bei Beachtung der vorgenannten Punkte kann erwartet werden, daß die Immissionsrichtwerte auch zur Nachtzeit an allen Aufpunkten eingehalten werden.

Grünordnung und Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse

Nach § 1 (5) Nr. 7 in Verbindung mit § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Gemeinden verpflichtet, insbesondere auch die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen. Demnach müssen die durch den Bebauungsplan bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft erfaßt, die Eingriffsfolgen bewertet und soweit wie möglich kompensiert werden.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar, da an der Ansiedlung des Logistikbetriebes W & K wegen der Schaffung von ca. 130 Arbeitsplätzen, der Verbesserung der Wirtschaftskraft der Gemeinde Offenau und der Standortsicherung der Automobilindustrie im Umfeld der AUDI Neckarsulm sowohl aus kommunaler Sicht, als auch aus der Sicht des Landkreises großes Interesse an der Ansiedlung und damit an dem Baugebiet besteht. Für den Betrieb stehen keine ähnlich günstigen Flächen an anderer Stelle zur Verfügung, da der Standort "Talweg III" am wenigsten weit vom Zielpunkt AUDI AG entfernt ist, die Möglichkeit eines Schienenanschlusses und eines guten Straßenverkehrsanschlusses besteht und die Zufahrt zur AUDI AG durch Vermeidung von Ortsdurchfahrten bis auf Bad Friedrichshall-Jagstfeld am zeitgünstigsten ist.

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich ackerbaulich intensiv genutzt (Spargelanbau) und weist keinerlei ökologisch bedeutsame Strukturen auf.

Aus der Planung resultieren folgende Eingriffe in die verschiedenen Landschaftspotentiale:

Betroffene Landschaftspotentiale	**Voraussichtliche Beeinträchtigungen**	**Maßnahmen**
Bioökologisches Potential	-	-
Klimapotential	- Verlust einer für das Ortsklima untergeordneten Kaltluftentstehungsfläche	- Dach- und Fassadenbegrünung - Baumpflanzungen entlang der B 27 - Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge - Möglichst geringe Versiegelung
Bodenpotential	- Verlust produktiver Bodenoberflächen mit intensiver Nutzung	- Verlust der produktiven Flächen ist mit Mitteln der Landschaftspflege nicht ausgleichbar
	- Verlust und Störung von Schutz- und Regenerationsfunktionen des Bodens	- Soweit möglich, Einsatz wasserdurchlässiger Beläge - Bodenaushub möglichst auf dem Grundstück unterbringen - Extensivierung an anderer Stelle (Anlage von Streuobstwiesen)

Betroffene Landschaftspotentiale	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Maßnahmen
Wasserpotential	- Verminderung von Versickerungsflächen durch Überbauung und Flächenversiegelung	- Dachbegrünung - Minimierung der Bodenversiegelung durch Oberflächenbeläge
	- Abnahme des Wasserhaltevermögens	- Mittelfristig getrennte Abführung des Dachflächenwassers über offenen Wassergraben in den Vorfluter
	- Erhöhter Oberflächenabfluß	
Erholungspotential	-	-
Landschaftsbild	- Überbauung gut einsehbarer freier Flächen	- Fassadenbegrünung, Eingrünung, Ausgleichspflanzungen
	- Überbauung einer Unterbrechung des Siedlungsbandes (keine regionale Grünzäsur)	- Der durch die Zukkerfabrik bereits gestörte Freiraum zwischen Bad Friedrichshall und Offenau wird durch die zusätzliche Bebauung nicht wesentlich weiter beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung neuer Grünstrukturen an anderer Stelle
	- Schaffung großflächiger ungegliederter Gebäudestrukturen in der freien Landschaft	- Gliederung der Fassadenflächen durch Eingrünung, Fassadenbegrünung, Versprünge und Versätze
	- Beeinträchtigung des Blickbezugs von Bad Wimpfen auf Offenau	- Dachbegrünung, Eingrünung, Fassadengestaltung

Betroffene Landschaftspotentiale	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Maßnahmen
Zu Landschaftsbild	- Beeinträchtigung des Blickbezugs von Offenau auf die Silhouette von Bad Wimpfen	- Fassadenbegrünung, Eingrünung, unauffällige Fassadengestaltung, direkter Blickbezug wird lediglich von der Bahnlinie bzw. östlich davon gestört. Dort befindet sich keinerlei Erholungsnutzung
	- Beeinträchtigung des Ortseingangs von Offenau, Zersiedelungsansatz	- Auffangen des Neuansatzes durch beidseitige Baumpflanzung an der B 27, mehrreihige Baumpflanzung vor der Südostfassade (Ortseingang), Fassadenbegrünung, Eingrünung

Die durch das Vorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort nicht vollständig ausgleichen.

In Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und der Unteren Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

Demnach soll der im Bebauungsplan festgesetzte 10 m breite Baumstreifen am Ortseingang durch eine mehrreihige Baumpflanzung auf dem Flst.-Nr. 5646 im Anschluß an das Baugebiet in einer Breite von ca. 20 m ersetzt werden. Die Bepflanzung wird über eine Baulast abgesichert, der erforderliche Pflanzplan soll von der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstanbau beim Landratsamt Heilbronn vorgegeben werden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme soll auf dem 5.000 m² großen Grundstück Flst.-Nr. 5414 eine kombinierte Bepflanzung (parkähnliche

Pflanzung von Waldbäumen, Streuobst) durchgeführt werden. Auch diese Ausgleichsmaßnahme soll über eine Baulast abgesichert werden.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen kann nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Anbindung des Gebietes an die vorhandenen Erschließungsnetze gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, die Dachwässer müssen jedoch separat abgeleitet werden.

Das Ortskanalnetz kann nur eine begrenzte Abwassermenge aufnehmen. Deshalb muß eine Kanalrückhaltung ohne Entlastungsmöglichkeit und eine Begrenzung der Abflußmenge auf ca. 50 l/sec. erfolgen. Die Kanalrückhaltung ist für die Jährlichkeit N = 0,2 (ein Ereignis in 5 Jahren) dimensioniert.

Dies bezieht sich auf die Entwässerung des Gebietes bei Realisierung der Bauabschnitte I und II.

Bei Vollerschließung wird die Herstellung eines Überlaufbauwerkes mit Vorflutgraben zum Neckar erforderlich. Längerfristig soll das Dachflächenwasser in den Vorflutgraben (Regenwasserkanal) eingeleitet werden. Die Bahndammentwässerung soll ebenfalls über den Vorflutgraben erfolgen.

Zur Stromversorgung des Gebietes muß mindestens eine Umspannstation erstellt werden, die vom Radweg entlang der B 27 aus zugänglich sein muß. Der Standort muß später mit dem Bauherrn abgeklärt werden, da er vom Lastschwerpunkt der Halle abhängig ist.

Entlang der B 27 verläuft ein 20 kV-Kabel der EVS.

Aus einer neu verlegten Ringleitung des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Mühlbach DN 150 kann für das Industriegebiet "Talweg III" über noch einzurichtende Hydranten in der Stunde mehr als 180 m³ Löschwasser auf die Dauer von mehr als zwei Stunden entnommen werden.

Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Das Umlegungsverfahren wird von der Gemeinde Offenau eingeleitet und durchgeführt.

Planungsstatistik

Gesamtfläche:	380,73 ar	100 %
Nettobaufläche:	296,01 ar	78 %
Verkehrsfläche:	84,72 ar	22 %

Landratsamt Heilbronn
- Kreisplanungsamt -
Heilbronn, 19.05.1998/16.06.1998/11.08.1998

Renelt



Offenau a. N. 21. AUG. 1998

