

O f f e n a u

Bebauungsplan **"Gelbenstein"**

Begründung



Öffentliches Erfordernis

Durch ihre Lage zwischen dem Neckar im Westen und der geplanten Ortsumgehung im Zuge der B 27 im Osten bedingt hat die Gemeinde Offenau nur eingeschränkte Möglichkeiten für zukünftige Siedlungserweiterungen. Die Wohngebiete der Gemeinde sind hauptsächlich von Einzelhausbebauung geprägt. Bauplätze für Reihen- und Doppelhäuser sind nicht in ausreichendem Maß vorhanden.

Es besteht Bedarf an günstigen Baugrundstücken für junge Familien und für solche, die keinen eigenen Grundbesitz haben und relativ günstig zu einem eigenen Haus kommen wollen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Offenau, jedoch abgesetzt vom Ortskern durch die dazwischen verlaufende Bahnlinie.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: Mühlweg

im Osten: Landwirtschaftlicher Weg Flst.-Nr. 5573, sowie des Grundstück mit der Flst.-Nr. 5606 und Teile der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5623, 5621, 5620 und des Feldweges mit der Flst.-Nr. 5619

im Süden: Grundstück mit der Flst.-Nr. 5623, sowie ein Teil des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 5605 und ein Teil des Weges mit der Flst.-Nr. 3351

im Westen: Bahnlinie.

Das Gelände ist nach Südwesten leicht geneigt und reicht von 153 m über NN im Südwesten bis zu 162 m über NN im Nordosten.

Planerische Zielsetzung

Im Bereich "Gelbenstein" östlich der Bahnlinie Heilbronn - Heidelberg befindet sich in der Nachbarschaft zu den Sportanlagen eine vom Ortskern gut zu erreichende Fläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bestehendes Wohngebiet dargestellt ist. Diese Fläche ist nur zu einem geringen Teil bebaut und bisher fast vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Es ist beabsichtigt, dieses Gebiet, das sich überwiegend im Besitz der Gemeinde befindet und über den Mühlweg kostengünstig erschlossen werden kann, als Baugebiet für Reihenhäuser und Doppelhäuser zu überplanen. Aus Gründen des Immissionsschutzes kommt jedoch nur eine Nutzung als Mischgebiet in Frage. Im laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist das Baugebiet entsprechend dargestellt.

Das Gebiet ist für das Reihenhausprogramm des Landes angemeldet. Die dafür notwendige Mindestzahl von 20 Reihenhäusern ist vorgesehen. Weiterhin ist beabsichtigt, hier einige Doppelhäuser zu erstellen, wo neben einer Wohnnutzung auch kleinere Handwerksbetriebe oder Büros untergebracht werden können. Am östlichen Rand des Gebietes in der Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet "Reiteläcker" ist ein "Handwerkerhof" vorgesehen.

Als Art der baulichen Nutzung ist für die gesamte Fläche Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Baugebiet "Gelbenstein" ist über die Bahnhofstraße und den Mühlweg an den Ortskern und die Bundesstraße direkt angebunden.

Für eine eventuelle spätere zweiseitige Erschließung des geplanten Gewerbegebiets "Reiteläcker" ist eine 5,5 m breite Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie vorgesehen, die bei Bedarf ausgebaut

werden kann, für die Erschließung des Baugebiets "Gelbenstein" jedoch keine Bedeutung hat.

Das Baugebiet selbst wird über 5,5 m bzw. 5,0 m breite gemischt genutzte Straßen erschlossen. Die vom Mühlweg ausgehende Hauptschließungsstraße ist im Südosten des Baugebiets an den Feldweg Flst.-Nr. 5573 angebunden, der bis zum Mühlweg als öffentliche Straße ausgebaut wird (nicht Bestandteil des Bebauungsplans). Es ist beabsichtigt, den größten Teil des Ziel- und Quellverkehrs über die ortsnahe Anbindung an den Mühlweg abzuwickeln, da dieser zumindest im östlichen Bereich nicht leistungsfähig ausgebaut werden kann. Über den ausgebauten Feldweg Nr. 5573 und den hinteren Mühlweg soll lediglich eine untergeordnete Anbindung für Müllfahrzeuge und Lkw geschaffen werden, die innerhalb des Baugebietes keine Wendemöglichkeit haben.

Für Pkw bestehen Wendemöglichkeiten im öffentlichen Bereich bzw. im Bereich der Privatgrundstücke.

Die erforderlichen privaten Garagen und Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken, im Bereich der Wendehämmer, im Lärmschutzwall und auf privaten Stellplatz- und Garagenanlagen angelegt. Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze bzw. Garagen pro Wohneinheit nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden. Pro Grundstück ist jeweils auf ganze Stellplätze aufzurunden (d. h. bei 1 WE pro Grundstück sind 2 Stellplätze, bei 2 WE 3 Stellplätze nachzuweisen).

Die gegenüber der LBO erhöhte Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze ist dadurch begründet, daß innerhalb des Baugebietes die knapp bemessenen Straßenbreiten und hauptsächlich die Wendeflächen von Privatparkern freigehalten werden sollen. Aus dem selben Grund ist auch die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 1 bzw. 2 Wohnungen begrenzt.

Im öffentlichen Straßenraum sind 6 öffentliche Stellplätze für den Besucher- und Lieferverkehr vorgesehen. Diese, wie auch die privaten Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Weiterhin besteht begrenzt die Möglichkeit für Besucher, im öffentlichen Straßenraum zu parken.

Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet "Gelbenstein" ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um neben der Wohnnutzung eine Nutzungsmöglichkeit für Handwerk, Kleingewerbe bzw. Büros und Praxen in Verbindung mit dem Wohnen anzubieten.

Das Gebiet ist für das Reihenhausprogramm des Landes angemeldet. Es sind 20 Reihenhäuser vorgesehen. Außerdem sind 14 Doppelhäuser und 4 Einzelhäuser geplant. Dadurch soll auch für junge Familien mit Kindern die Möglichkeit zum Bau eines eigenen Hauses eröffnet werden.

Zur Bahnlinie hin wird das Baugebiet mit einem 4 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und entsprechend bepflanzt und gepflegt wird.

Weiterhin sind in den Obergeschossen der ersten an die Bahnlinie anschließenden Gebäude Schallschutzfenster der Schutzklasse 1 (übliche Isolierungsverglasung) zu verwenden.

Im Bereich des Handwerkerhofes sind im Norden und Osten Räume mit untergeordneten Nutzungen (keine Räume für den dauernden Aufenthalt) unterzubringen.

Detaillierte Auskunft über die auftretenden Lärmimmissionen und notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist dem Schallschutzgutachten der DEKRA Stuttgart zu entnehmen, das Bestandteil der Begründung ist.

Wegen der geringen Grundstücksgrößen ist im Bereich der Reihenhäuser eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, ebenso im Bereich des Handwerkerhofs. Ansonsten sind Grundflächenzahlen von 0,5 festgesetzt, um eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Im gesamten Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° zulässig. Außerdem sind versetzte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 38° zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig, die jedoch begrünt werden müssen.

Das gesamte Gebiet wird voraussichtlich von einem Investor bebaut werden. Es ist deshalb davon auszugehen, daß das Baugebiet ein einheitliches und ausgewogenes Gesamtbild erhält. Insbesondere deshalb wurde im Textteil auch auf weitgehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet.

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. In der Begründung ist darzulegen, ob die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermeidbar sind, wie sie ausgeglichen werden können oder wie ein entsprechender Ersatz geschaffen werden kann.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar, da die Baufläche bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet eingetragen ist und die einzige Fläche darstellt, die für das notwendige Angebot an Bauplätzen für kostengünstigen Wohnungsbau verfügbar ist.

Das Gebiet "Gelbenstein" ist topographisch nach Südwesten leicht geneigt. Vor allem von den höher liegenden Bereichen westlich des Neckars kann es, wie die gesamte Ortslage von Offenau, gut eingesehen werden. Da mittelfristig in der weiteren Nachbarschaft ein Gewerbegebiet realisiert werden soll, ist eine spätere Erweiterung

des Baugebietes "Gelbenstein" aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen.

Das unmittelbar südlich an das Baugebiet anschließende Grundstück Flst.-Nr. 5623 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es ist beabsichtigt, hier von der Feldwegeinmündung am Lärmschutzwall ausgehend eine Fußwegeverbindung zum östlich des Baugebietes verlaufenden Feldweg herzustellen. Hier soll im Zusammenhang mit dem Wegbau eine öffentliche Grünanlage entstehen. Diese soll gleichzeitig die Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft herstellen. Ebenso trägt die Bepflanzung dieses Gebietes zum Ausgleich der im Baugebiet entfallenden Bäume bei.

Das Baugebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Fettwiese, Ackerland, Streuobstreihen). Geschützte Biotope nach § 24 a NSchG sind nicht vorhanden. Die entfallenden Streuobstreihen sind isoliert und nicht mit anderen Beständen vernetzt.

Es sind folgende Eingriffe zu erwarten:

Betroffene Potentiale	Art des Eingriffs	Maßnahmen
Bioökologisches Potential	- Beseitigung eines Baumstreifens auf Flst.-Nr. 3168 (ca. 19 Bäume)	Für die insgesamt entfallenden ca. 45 Bäume sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:
	- Beseitigung des zentralen Baum- und Gehölzbestandes auf Flst.-Nr. 3185 (ca. 12 Bäume)	- Pflanzung von ca. 20 Bäumen auf dem Lärmschutzwall, außerdem Gehölze
	- Beseitigung von 7 Bäumen auf Flst.-Nr. 3183	- Pflanzung von 4 Bäumen im Bereich der zentralen Parkplätze

Betroffene Potentiale	Art des Eingriffs	Maßnahmen
Zu Bioökologisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von ca. 7 Bäumen entlang des Mühlweges. Der größte Teil der den Mühlweg begleitenden Baumreihe kann im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen gehalten werden (ca. 23 Bäume). - Entfallende Wiesenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von 5 Bäumen im Bereich öffentlicher Grünflächen, außerdem Gehölze - Anlage einer öffentlichen Grünfläche auf dem Gemeindgrundstück Flst.-Nr. 5623 (außerhalb des Bebauungsplans) mit ca. 12 Bäumen (Grünanlage mit Fußweg) - Neuanlage von Grünland im Bereich des Lärmschutzwalls, der öffentlichen Grünflächen und der geplanten Grünanlage auf Flst.-Nr. 5623.
Klimapotential	<ul style="list-style-type: none"> - Verbauung einer untergeordneten Kaltluftabflußfläche durch Lärmschutzwall. Der Eingriff ist aus klimatischer Sicht wegen der geringen Größe des Gebiets vernachlässigbar. 	<ul style="list-style-type: none"> -
Bodenpotential	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust produktiver Bodenoberflächen mit intensiver Nutzung - Verlust und Störung von Schutz- und Regenerationsfunktionen des Bodens 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust der produktiven Landwirtschaftsflächen ist mit Mitteln der Landschaftspflege nicht ausgleichbar - Offenhalten der nicht überbauten Bodenflächen, Verwenden wasserdurchlässiger Beläge

Betroffene Potentiale	Art des Eingriffs	Maßnahmen
Zu Bodenpotential		<ul style="list-style-type: none"> - Bodenaushub möglichst im Baugebiet unterbringen (auf dem Grundstück oder für den Lärmschutzwall)
Hydrologisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> - Verhinderung von Versickerungsflächen durch Überbauung und Flächenversiegelung - Abnahme des Wasserhaltevermögens - Erhöhter Oberflächenabfluß 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge - Innere Durchgrünung - Zwischenspeicherung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und Nutzung des Niederschlagswassers
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung und Neubildung des Ortsrandes 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage einer öffentlichen Grünfläche auf dem Gemeindegrundstück Flst.-Nr. 5623 (außerhalb des Bebauungsplanes), Grünanlage mit Fußweg. - Pflanzung von standortgerechten Obst- und Laubbäumen und Laubgehölzen auf dem Lärmschutzwall und im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Parkplätze, Stellplätze sowie die öffentlichen Geh- und Fußwege und private Zufahrten sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

Mit den aufgeführten Maßnahmen ist es möglich, einen weitgehenden Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe zu erreichen.

Schallschutzgutachten

Für das Baugebiet wurde ein Schallschutzgutachten der DEKRA Stuttgart erarbeitet, das Bestandteil der Begründung wird und im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert wurde. Darin wurden jeweils getrennt bewertet:

- Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm
- Sportanlagenlärm
- Gewerbelärm

1. Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm

Nach den Berechnungen ergeben sich für die Verkehrsimmissionen ohne Lärminderungsmaßnahmen Beurteilungspegel von bis zu 62 dB (A) im Tag- und Nachtzeitraum. Pegelbestimmend ist der Zugverkehr.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet betragen tags 60 dB (A), nachts 50 dB (A).

Zur Einhaltung dieser Werte ist ein 5,0 m hoher Lärmschutzwall über die gesamte Länge des geplanten Baugebiets und ca. 55,0 m weiter in südlicher Richtung auszuführen.

Der Lärmschutzwall kann auf 4,0 m Höhe reduziert werden, sofern nur das Erdgeschoß der Wohnhäuser aktiv geschützt wird. An den Wohnhäusern im westlichen Bereich des Gebietes sollen dann im Dachgeschoß Schallschutzfenster der Fensterschallschutzklasse 1 eingebaut werden (übliche Isolierverglasung entsprechend den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung).

Der Gemeinderat entschied sich aus landschaftlichen Gründen für einen Lärmschutzwall von 4,0 m Höhe. Die passiv im Dachgeschoß zu schützenden Gebäude sind im Bebauungsplan markiert.

2. Sportanlagenlärm

Für den besonders kritischen Beurteilungszeitraum an einem Sonntag innerhalb der Ruhezeit (13.00 Uhr - 15.00 Uhr) ergab sich eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts für ein Mischgebiet von 55 dB (A) nur an der Nord- und Ostfassade des Bereichs "Handwerkerhof" um 2 dB.

Da aus topographischen Gründen und wegen der geplanten zweigeschossigen Bauweise aktive Lärminderungsmaßnahmen nur schwer umsetzbar sind, könnten alternativ in dem betreffenden Bereich an der Nord- und der Ostfassade Räume mit untergeordneter Nutzung (Bad, Abstellräume o. ä.) geplant werden. Dann käme es nicht zu einer Überschreitung des zulässigen Richtwerts. Dies wurde in den Bebauungsplan entsprechend aufgenommen.

3. Gewerbelärm

Durch eine Verkleinerung des geplanten Gewerbegebietes "Reiteläcker" im westlichen Bereich auf einen Abstand von mindestens 75,0 m zu den geplanten Gebäuden können die Beurteilungspegel soweit reduziert werden, daß die Summe der betrachteten gewerblichen Immissionen (Südzucker, geplantes GE "Reiteläcker", GE "Talweg") den zulässigen Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet nachts einhält. Aufgrund der um 15 dB höheren Richtwerte ist der Beurteilungszeitraum am Tag weniger kritisch.

Bei der Planung des Gewerbegebiets "Reiteläcker" ist auf die Rücknahme der gewerblichen Nutzung um 75,0 m zu achten.

Ver- und Entsorgung

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

Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Planungsstatistik

Gesamtfläche:	17.928,00 m ²	100,0 %
Verkehrsfläche:	3.297,80 m ²	18,4 %
Öffentliche Grünfläche:	2.581,30 m ²	14,4 %
davon: Lärmschutzwall:	2.145,65 m ²	
Nettobaufläche:	12.048,90 m ²	67,2 %

Zahl der Wohngebäude:

Einzelhäuser:	4
Doppelhäuser:	14
Reihenhäuser:	20

Zahl der Wohneinheiten:	ca. 48
Geschätzte Einwohnerzahl	
bei 2,3 Personen/Wohneinheit:	110
Bruttowohndichte:	61 E/ha

Landratsamt Heilbronn
- Kreisplanungsamt -
Heilbronn, 10.03.1998/28.04.1998/23.06.1998



Kreh

Offenau a.N.



17. JULI 1998

