

O F F E N A U

B E B A U U N G S P L A N

G E W E R B E G E B I E T

" T A L W E G - E R W E I T E R U N G "

B E G R Ü N D U N G

L A N D R A T S A M T H E I L B R O N N - K R E I S P L A N U N G S A M T

## Öffentliches Erfordernis

Die Gemeinde Offenau besitzt praktisch keine freien Gewerbeflächen mehr. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die derzeit aufgestellt wird, ist eine Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet "Talweg" dargestellt.

Zwei Betriebe, die für die Versorgung der Gemeinde dringend benötigt werden, sind an dem Standort interessiert. Da sich die Erweiterungsfläche in der Nähe des Ortskerns befindet, besteht daran ein großes öffentliches Interesse. Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren aufgestellt werden, um eine möglichst kurzfristige Realisierung zu ermöglichen.

## Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Erweiterungsfläche liegt am südlichen Ortseingang von Offenau zwischen der B 27 und der Bahnlinie der DB AG im südlichen Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet. Im Norden beginnt das Planungsgebiet mit dem Flst. Nr. 3259/2 und endet im Süden mit dem Flst. 5625.

Das gesamte Gebiet ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist keine Strukturen auf, denen eine höhere ökologische Wertigkeit zukommt.

## Planerische Zielsetzung

Die Erweiterungsfläche bietet die Möglichkeit, neben der Bereitstellung von Bauflächen für gewerbliche Betriebe für den Talweg eine bisher nicht vorhandene Wendeschleife herzustellen, die den Erfordernissen eines Gewerbegebietes gerecht wird.

Am neuen Ortsrand soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche das Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden werden.

### Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Zunächst ist vorgesehen, das Gebiet lediglich über eine Rechtsabbiegespur an die B 27 anzuschließen. Damit können auf der B 27 von Bad Friedrichshall anfahrende Fahrzeuge problemlos das Gebiet, insbesondere den geplanten Discounter und den Getränkemarkt, anfahren. Eine Ausfahrt über diese Anbindung auf die B 27 ist nicht möglich. Ebenso ist die Zufahrt in das Gebiet für vom Ortskern kommende Fahrzeuge ausgeschlossen. Diese müssen bereits früher die Abzweigung von der B 27 auf den Talweg benutzen und über diesen anfahren.

Die Option für einen späteren kompletten Ausbau der Zufahrt mit Linksabbiegespuren und Ampelregelung soll vorgehalten und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes gibt es auf öffentlicher Fläche keine ausreichenden Wendemöglichkeiten. Im Bebauungsplangebiet wird deshalb eine Wendeschleife für Lastzüge mit 24 m Durchmesser geplant.

Der bisher entlang der B 27 verlaufende landwirtschaftliche Weg, gleichzeitig auch Fuß- und Radweg, wird künftig von der freien Feldlage kommend nur noch bis zur Rechtsabbiegespur an der B 27 verlaufen und hier in den Talweg eingeschleift. Zwischen Rechtsabbieger und bestehender Einmündung Talweg wird der Parallelweg zur B 27 nur noch als Fuß- und Radweg genutzt.

Die bestehende Straßenbreite des Talwegs wird bis zur Einmündung in die B 27 auch im neuen Bereich beibehalten.

### Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die zulässige bauliche Nutzung innerhalb des neuen Gewerbegebietes entspricht im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Talweg".

Die Grundflächenzahl ist auf max. 0,8 festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die noch festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH), beträgt max. 10 m bis zum First bzw. zur Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzte besondere Bauweise orientiert sich an der offenen Bauweise, läßt jedoch davon abweichend Gebäudelängen bis 60 m zu.

### Grünordnung und Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse

Die Planung ist nicht vermeidbar, da die Gemeinde über keine freien Gewerbeflächen verfügt und ein großes öffentliches Interesse an der Ansiedlung eines Discounters zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur besteht.

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Biotope bzw. höherwertige ökologische Strukturen sind nicht vorhanden.

Somit beschränken sich die Eingriffe in Natur und Landschaftsbild auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Versiegelung von Flächen. Die Versiegelungsflächen sollten weitestgehend minimiert werden. Dafür sollten die Kundenparkplätze wasserdurchlässig befestigt werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen bestehen in einem öffentlichen Grünstreifen am neuen Ortsrand, der zur landschaftsverträglichen Einbindung des Baugebietes entsprechend bepflanzt wird, in der Anlage und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen und in der Bepflanzung der mit Pflanzgebot belegten Privatflächen.

**Bepflanzungsliste (Empfehlung)**  
**zum Bebauungsplan GE "Talweg - Erweiterung"**  
**in Offenau**

Pflanzliste für die öffentliche Grünfläche und für das Pflanzgebot auf Privatgrundstücken

**Größere Gehölze:**

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| - Eberesche      | Sorbus aucuparia |
| - Feldahorn      | Acer campestre   |
| - Hainbuche      | Carpinus betulus |
| - Haselnuß       | Corylus avellana |
| - Traubenkirsche | Prunus padus     |

**Sonstige Gehölze:**

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| - Hundsrose          | Rosa canina        |
| - Pfaffenhütchen     | Euonymus europaeus |
| - Purpurweide        | Salix purpurea     |
| - Roter Hartriegel   | Cornus sanguinea   |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra     |

Pflanzliste für die Verkehrsgrünfläche

- |              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| - Stadtbirne | Pyrus calleryana "Chanticleer" |
| - Spitzahorn | Acer platanoides               |
| - Mehlbeere  | Sorbus intermedia              |



Es ist davon auszugehen, daß damit der zu erwartende Eingriff ausgeglichen wird.

Der Bodenaushub ist soweit wie möglich innerhalb des Baugebietes unterzubringen.

#### Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation im Talweg muß erneuert und vergrößert werden.

Falls es zu Wasseraustritten aus dem Bahngelände kommen sollte, sollte entlang des Bahnkörpers im Pflanzgebotsstreifen ein offener Wassergraben angelegt werden, an den auch die vorhandene Dolenleitung bei Flst.-Nr. 3249/3 angeschlossen werden könnte.

Innerhalb des das Baugebiet nach Süden begrenzenden öffentlichen Grünstreifens soll zur Abführung von Oberflächenwasser ein offener Wassergraben angelegt werden, der bis zum Grünstreifen entlang der B 27 führt und von dort verrohrt und in den Kanal im Talweg eingeleitet wird.

#### Ver- und Entsorgung

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

#### Bodenordnung


Es ist eine freiwillige Umlegung vorgesehen.

## Planungsstatistik

Gesamtfläche:	13.585,8 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün:	2.805,5 m <sup>2</sup>	20,7 %
Öffentliche Grünfläche:	420,7 m <sup>2</sup>	3,1 %
<hr/>		
Nettobaufläche:	10.359,6 m <sup>2</sup>	76,2 %

Planverfasser:  
Landratsamt Heilbronn  
- Kreisplanungsamt -

Heilbronn, 26.11.1996 / 25.03.1997

  
Kreh