



Große Kreisstadt Öhringen

Bebauungsplan "Schönblick"

Begründung zum Bebauungsplan

SATZUNG
vom 17.12.2019

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

040EH15034

Große Kreisstadt Öhringen

Begründung

zum Bebauungsplan „Schönblick“

in der Fassung vom 17.12.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.1	Erfordernis der Planung	3
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Beschreibung des Bestandes	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	12
1.6	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung	12
1.7	Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion.....	13
1.8	Erschließung.....	14
2	Begründung zu den Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	17
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
2.3	Bauweise.....	19
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	19
2.5	Flächen für Nebenanlagen.....	20
2.6	Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen.....	20
2.7	Ein- und Ausfahrgebote	20
2.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
2.9	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	20
2.10	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	21
2.11	Öffentliche und private Grünflächen.....	21
2.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	22
2.13	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belastete Flächen.....	22
2.14	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	22
2.15	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22

2.16	Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	23
2.17	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind	24
2.18	Nachrichtliche Übernahmen	24
3	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	25
3.1	Gestaltung der Hauptgebäude	25
3.2	Werbeanlagen.....	26
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.....	26
3.4	Freileitungen.....	26
3.5	Geländeveränderungen und Bodenaushub.....	26
3.6	Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser.....	27
3.7	Drainagewasser.....	27
4	Hinweise.....	27
5	Umweltbelange.....	27
6	Bodenordnung	29
7	Städtebauliche Kenngrößen.....	29

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Lage im Raum	3
Bild 2:	Abgrenzungsplan vom 16.07.2019	5
Bild 3 und 4:	Anschluss an bestehende Rudolf-Diesel-Straße, Blickrichtung nach Osten und Westen	6
Bild 5 und 6:	Anschluss an bestehende Liebigstraße, Blickrichtung nach Osten und Westen.....	6
Bild 7 und 8:	Heilbronner Straße / L1036, Blickrichtung nach Osten und Westen	7
Bild 9 und 10:	Nördlicher Gebietsrand, Blickrichtung nach Osten und Westen	7
Bild 11 und 12:	Im Schönblick, Blickrichtung nach Norden / Westlicher Gebietsrand, Blickrichtung nach Süden.....	7
Bild 13 und 14:	Bestehende Streuobstwiese, Blickrichtung nach Osten und Westen	8
Bild 15 und 16:	Bestehender Park- und Rideparkplatz, Blickrichtung nach Süden und Westen	8
Bild 17 und 18:	Geplante Erweiterungsfläche Park- und Rideparkplatz, Blickrichtung nach Süden und Westen	8
Bild 19:	Auszug aus der Strukturkarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken	9
Bild 20:	Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken	9
Bild 21:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vVg Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen (4. Fortschreibung)	10
Bild 22:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan vVg Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen	11

1 Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Erfordernis der Planung

Die Große Kreisstadt Öhringen plant im Westen der Stadt zur Erweiterung der Gewerbeflächen vor Ort den Bebauungsplan „Schönblick“ aufzustellen.

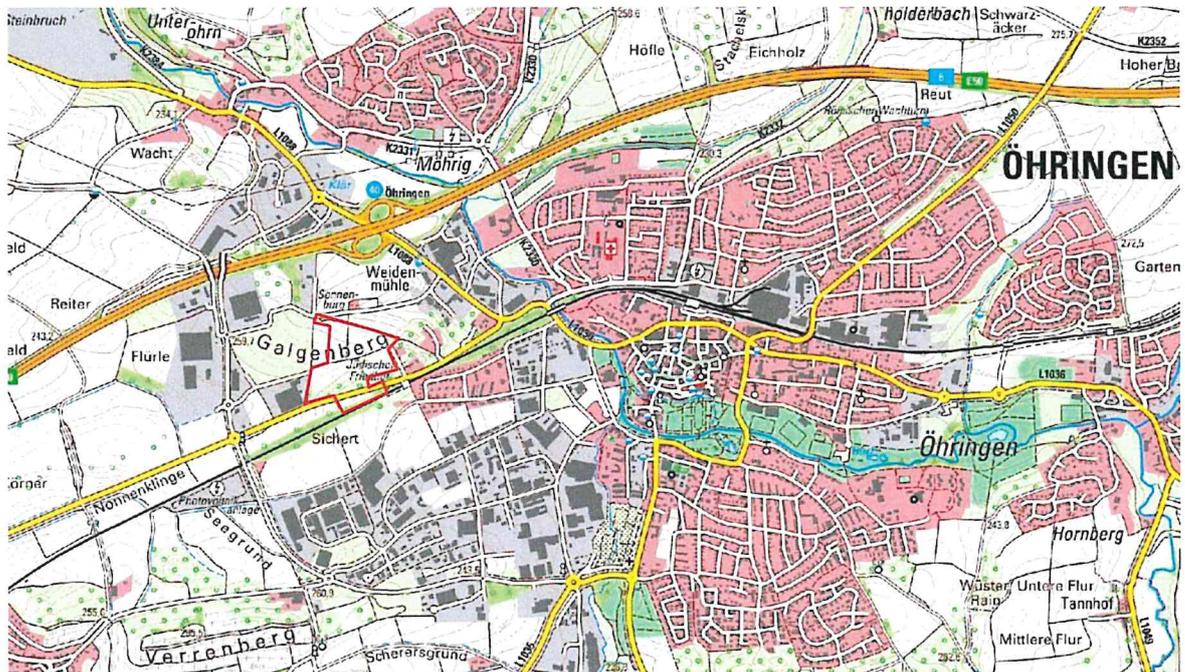


Bild 1: Lage im Raum

Während sich die Berechnung des Wohnflächenbedarfs streng an die „Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur“ vom 23.05.2013 zu halten hat, ist die gewerbliche Entwicklung ausschließlich auf den Nachweis des aktuellen Bedarfs ausgerichtet, eine Koppelung an die Wohnbauflächenentwicklung ist seit einiger Zeit nicht mehr vorgesehen.

Die verkehrsgünstige Lage an der BAB A6 macht Öhringen attraktiv für gewerbliche Entwicklungen. In den letzten Jahren hat in Öhringen keine gewerbliche Entwicklung aufgrund der fehlenden verfügbaren Flächen stattgefunden.

Im Jahr 2015 wurden in Öhringen rund 6,4 ha neue Gewerbeflächen erschlossen, welche hauptsächlich in den bereits genehmigten Planungsflächen des Innenbereichs stattfanden. Alle diese Flächen wurden bereits an regionale und überregionale Firmen veräußert und umgehend bebaut. Es sind aktuell keine Flächenreserven im FNP oder großflächige, unbebaute Gewerbeflächen in öffentlicher Hand vorhanden, weshalb keine Flächenalternativen vorhanden sind und somit auch keine Alternativenprüfung möglich ist. Zudem bietet sich das Plangebiet an, da es bereits vorhandene Siedlungsstrukturen miteinander verbindet (siehe Bild 1) anstatt den Siedlungsbereich weiter auszuweiten.

Folgende kleinteilige Gewerbeflächenreserven, die noch unbebaut sind, befinden sich allesamt in privater Hand und bieten der Stadt keine Manövriermasse und damit auch keine Einflussmöglichkeiten:

- Siemensstraße, Flurstück 1398/12 tlw. (ca. 780 qm)
- Verrenberger Weg, Flurstück 2015/5 (ca. 6.700 qm)
- Alte Ziegelei, Flurstücke 1992/1, 1992/2, 1992/4, 2031/3, 2031/7, 2031/15, 2031/13 (rd. 40.500 qm)
- Galgenfeld I, Flurstück 1533 (rd. 22.700 qm)
- Galgenfeld II, Flurstücke 3330, 3331, 3332 (ca. 12.000 m²)
- Flürle, Flurstück 864 (ca. 15.000 m²)
- Sichert – 1. Änderung, Flurstücke 1717/36-39, 1710/4, 1710/32 (ca. 7.500 m²)
- Zeilbaumweg, Flurstücke 1992, 1994/6, 1908, 1887, 1886/2 (ca. 14.000 m²)
- Schleifwiesen, Flurstück 1990 (ca. 12.000 m²)
- Steinsfeldle – 1. Änderung, Flurstück 2260/5 (ca. 4.500 m²)
- Spital-Etzweide – 1. Änderung, Flurstücke 2015/5, 1874/1, 1824, 1825 (ca. 18.000 m²)
- Leimengrube – 1. Änderung, Flurstücke 16/21, 16/59, 16/57 (ca. 9.000 m²)
- Rendelstein (im Verfahren), Flurstück 586 (ca. 5.000 m²)

Die überwiegende Anzahl der privaten Eigentümer plant selbst eine Bebauung der oben aufgeführten Flurstücke, zum Teil liegen bereits Bauanträge vor. Die restlichen Eigentümer haben derzeit kein Verkaufsinteresse, wodurch diese Flächen ebenfalls nicht für flächensuchende Gewerbetreibende zur Verfügung stehen. Die Nachfrage nach neuen Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist jedoch nach wie vor hoch.

Für das vorliegende Plangebiet „Schönblick“ liegen bereits konkrete Anfragen für jedes Grundstück vor. Insbesondere um ein Abwandern der erweiterungswilligen ortsansässigen Unternehmen zu verhindern, muss die Stadt neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Im Öhringer Westen sind laut Begründung zur 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes künftig nur noch wenige Restflächen vorhanden. Zu dem geplanten Baugebiet „Schönblick“ gibt es keine absehbaren Alternativen.

Der Stadt liegen für das Baugebiet „Schönblick“ bereits konkrete Ansiedlungsabsichten vor:

- Erweiterung eines angrenzenden Betriebs
- Verlagerung eines ortsansässigen kunststoffverarbeitenden Betriebs
- Neuansiedlung eines gummirarbeitenden Betriebs
- Neuansiedlung eines Labors
- Neuansiedlung eines Zulieferers für den Spezial- und Sonderfahrzeugbau
- Bereitstellung von Büroflächen

Im Zuge der geplanten Neuansiedlung soll auch der bestehende P+R-Parkplatz an der unmittelbar angrenzenden Stadtbahnhaltestelle „Öhringen West“ erweitert werden, um die Attraktivität der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel weiter zu steigern.

Seitens der Verwaltung wie auch des Gemeinderates wird das Vorhaben begrüßt, da hierdurch neue Arbeitsplätze an einem städtebaulich attraktiven Standort geschaffen werden. Die Planung

trägt dazu bei, den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Großen Kreisstadt Öhringen an einem verkehrlich gut angeschlossenen Standort zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt gemäß der bereits ausgewiesenen Fläche im Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 1.4.2). Er soll die Bebauung lenken sowie die einzelnen Nutzungen festlegen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan zu erstellen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Schönblick“ im Nordwesten der Stadt Öhringen umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641/1, 1642, 1661, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1692, 1693, 1693/1, 1693/2 sowie teilweise die Flurstücke 1476, 1538, 1542/1, 1543, 1672, 1690 und 3329.

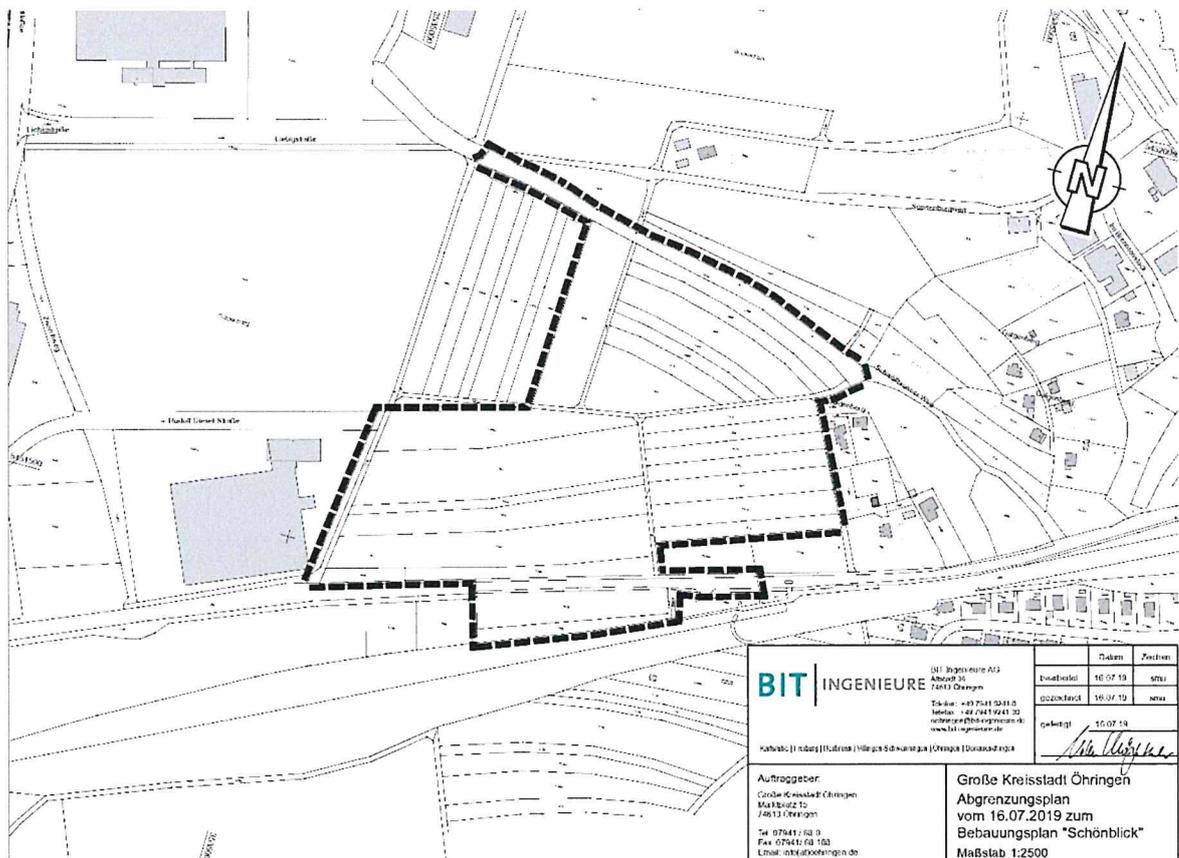


Bild 2: Abgrenzungsplan vom 16.07.2019

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 9,01 ha. Es wird begrenzt durch

- die Ackerflächen Flst.-Nr. 1515, 1516 und 1519 und 1729 im Norden,
- die Straße „Im Schönblick“ (Flst.-Nr. 1685/2) im Osten,
- dem Grundstück der Deutschen Bahn (Flst.-Nr. 464) im Süden und
- die Ackerfläche Flst.-Nr. 1660 und das Baugrundstück Flst.-Nr. 1542/1 im Westen.

Der Geltungsbereich schließt im Westen unmittelbar an den Bebauungsplan „Galgenfeld II“ an, welcher seit dem 10.11.2011 rechtsverbindlich ist. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung der vorgenannten Fläche im Abgrenzungsplan vom 16.07.2019, Maßstab 1:2500 (siehe Bild 2).

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen hat in der öffentlichen Sitzung am 15.12.2015 beschlossen, die Gewerbegebietserweiterung unter der Bezeichnung „Galgenfeld III“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 22.02.2016 bis zum 22.03.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 27.10.2016 im Gemeinderat abgewogen.

Durch eine Neuausrichtung der Planung im Jahr 2018 und die Erweiterung des Plangebietes auf die Flächen des geplanten Park- und Ride-Parkplatzes wurde am 16.07.2019 ein erneuter Aufstellungsbeschluss unter der geänderten Bezeichnung „Schönblick“ gefasst und das Verfahren entsprechend fortgeführt.

1.3 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadt Öhringen, auf einer nach Norden und Süden abfallenden Wasserscheide. Die Hänge sind uneinheitlich geneigt, im westlichen Bereich flacher, im östlichen Bereich steiler. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt 7 bis 8%. Der westliche Hochpunkt des geplanten Gewerbegebietes liegt auf ca. 263 m über NN, der Tiefpunkt im Osten auf ca. 250 m über NN.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Ringschluss der bestehenden Rudolf-Diesel-Straße (siehe Bild 3 und 4) an die bestehende Liebigstraße (siehe Bild 5 und 6).



Bild 3 und 4: Anschluss an bestehende Rudolf-Diesel-Straße, Blickrichtung nach Osten und Westen



Bild 5 und 6: Anschluss an bestehende Liebigstraße, Blickrichtung nach Osten und Westen

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Heilbronner Straße /L1036 (siehe Bild 7 und 8), sowie im Süden die Bahnlinie (Heilbronn - Schwäbisch Hall).



Bild 7 und 8: Heilbronner Straße / L1036, Blickrichtung nach Osten und Westen

Nördlich des Gebietes befinden sich drei Wohngebäude eines Aussiedlerhofes, ansonsten ist das Gebiet nördlich des Baugebietes landwirtschaftlich geprägt (Ackerflächen). Innerhalb des Plangebietes wird der nördliche Rand durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der von Feldhecken gesäumt wird (siehe Bild 9 und 10). Diese sind jedoch nicht als amtliche Feldhecken eingetragen.



Bild 9 und 10: Nördlicher Gebietsrand, Blickrichtung nach Osten und Westen

Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Im Schönblick“ ein alter jüdischer Friedhof sowie einige Wohngebäude (siehe Bild 11). Im Westen grenzt das bestehende und bereits bebaute Gewerbegebiet Galgenfeld II an (siehe Bild 12).



Bild 11 und 12: Im Schönblick, Blickrichtung nach Norden / Westlicher Gebietsrand, Blickrichtung nach Süden

Das Plangebiet selbst wird überwiegend als Acker genutzt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich zudem eine Wirtschaftswiese, die mit einzeln verstreuten Obstbäumen bewachsen ist (siehe Abbildung 13 und 14).



Bild 13 und 14: Bestehende Streuobstwiese, Blickrichtung nach Osten und Westen

Im Bereich des bestehenden Park- und Rideparkplatz an der Haltestelle Öhringen West befindet sich neben den Parkplätzen für Pkw und Fahrräder auch der Zugang zu den Gleisen (Treppe und Rampe) sowie eine Fußgängerbrücke (siehe Bild 15 und 16). Über die Fußgängerbrücke kann barrierefrei die südliche Seite der Bahnlinie erreicht werden.



Bild 15 und 16: Bestehender Park- und Rideparkplatz, Blickrichtung nach Süden und Westen

Die geplante Erweiterung des Parkplatzes ist in Richtung Westen vorgesehen (siehe Bild 17 und 18). Die Fläche wird derzeit noch als Acker landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt der Hang zur Bahnlinie an, welcher durch Gehölzstrukturen und vereinzelt Bäumen gesäumt ist. Diese sind teilweise als amtliche Biotop kartiert, befinden sich aber vollumfänglich auf den Grundstücksflächen der Deutschen Bahn AG und somit außerhalb des Plangebietes.



Bild 17 und 18: Geplante Erweiterungsfläche Park- und Rideparkplatz, Blickrichtung nach Süden und Westen

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Die Große Kreisstadt Öhringen liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020, welcher seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich ist.

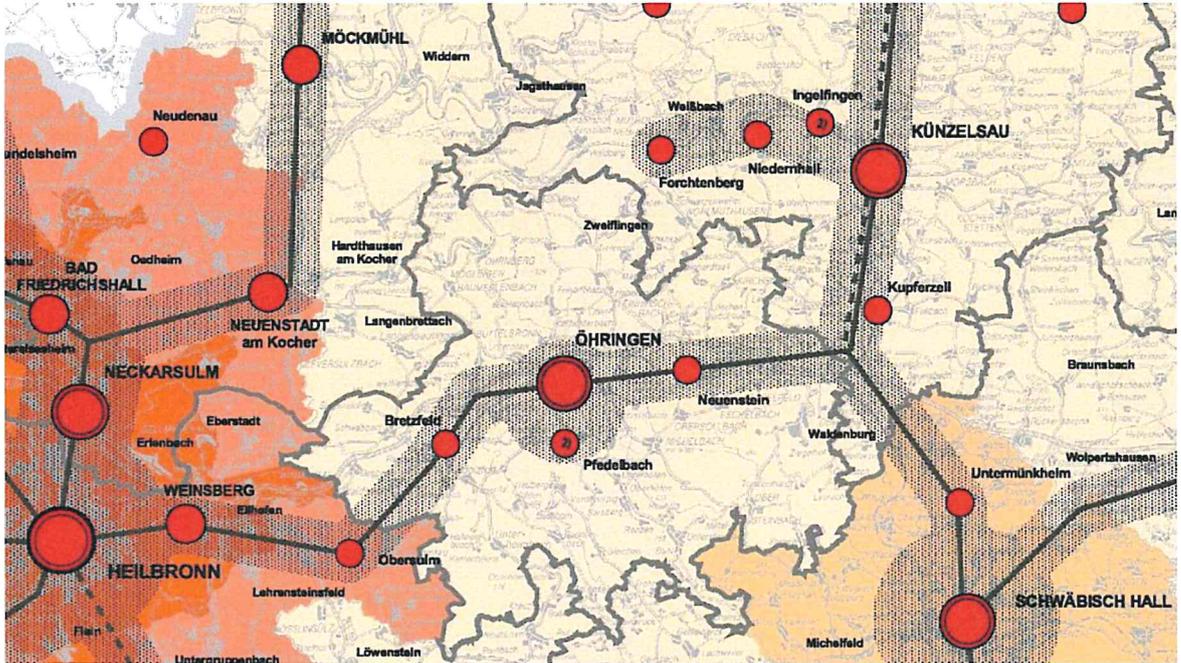


Bild 19: Auszug aus der Strukturkarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

Die Große Kreisstadt Öhringen ist in der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Mittelzentrum gemäß LEP 2002 an der Landesentwicklungsachse Heilbronn - Öhringen - Schwäbisch Hall - Crailsheim (siehe Bild 19) ausgewiesen, dadurch kommt der Stadt eine verstärkte Entwicklungsfunktion zu.

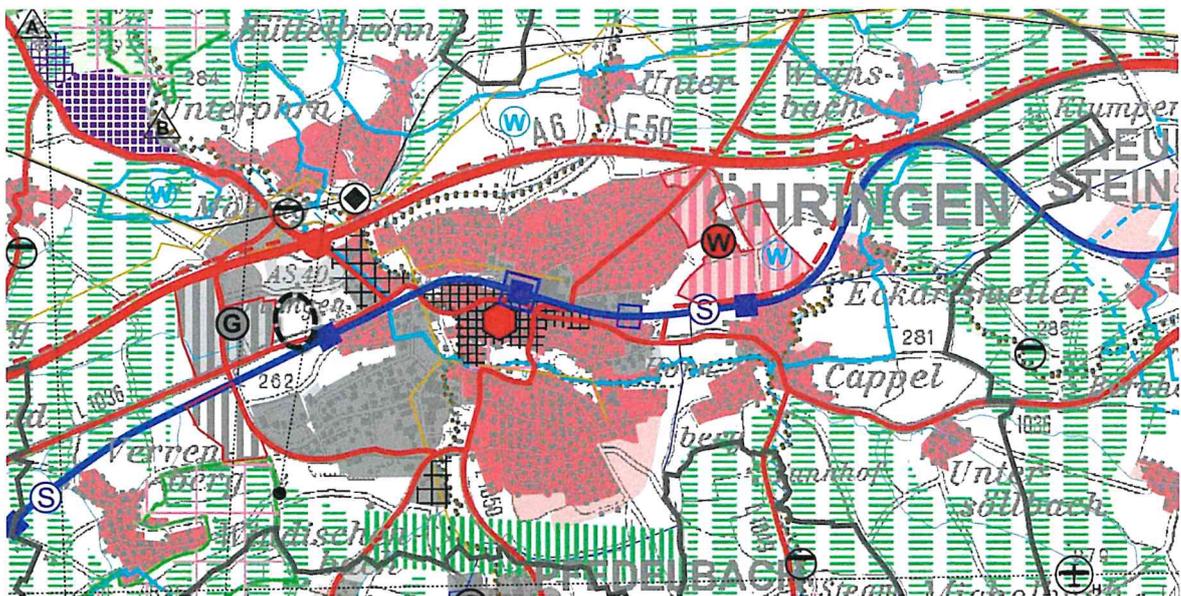


Bild 20: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ (siehe Abb. 20) ist das geplante Gewerbegebiet nicht dargestellt. Westlich des geplanten Gewerbegebietes ist ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) gemäß Plansatz 2.4.3.1 dargestellt. Im Westen des ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen grenzt ein Regionaler Grünzug nach Plansatz 3.1.1 an. Südlich der Planung ist die Stadtbahnlinie gemäß Plansatz 4.1.3 sowie die Landesstraße als Straße für den überregionalen Verkehr gemäß Plansatz 4.1.1 dargestellt (nachrichtlich übernommen). Östlich des jüdischen Friedhofes und der Wohngebäude im Außenbereich, die an das geplante Gewerbegebiet „Galgenfeld III“ angrenzen, ist ein Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) gemäß Plansatz 2.4.3.2.4 ausgewiesen.

Vorgaben der Regionalplanung sind durch die Planung somit nicht direkt betroffen. Das geplante Gewerbegebiet liegt jedoch außerhalb des dargestellten Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Entwicklung ist jedoch allen Richtungen von bestehenden Siedlungskörper umschlossen und somit der Innenentwicklung zuzuordnen. Laut Auskunft des Regionalverbandes (Stellungnahme vom 05.09.2019) wird im Zuge der 18. Änderung die Raumnutzungskarte angepasst, die Fläche ist daher zukünftig als „geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet, sowie mit dem Schraffur-Planzeichen für „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ belegt.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Große Kreisstadt Öhringen bildet zusammen mit den Gemeinden Pfedelbach und Zweiflingen eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

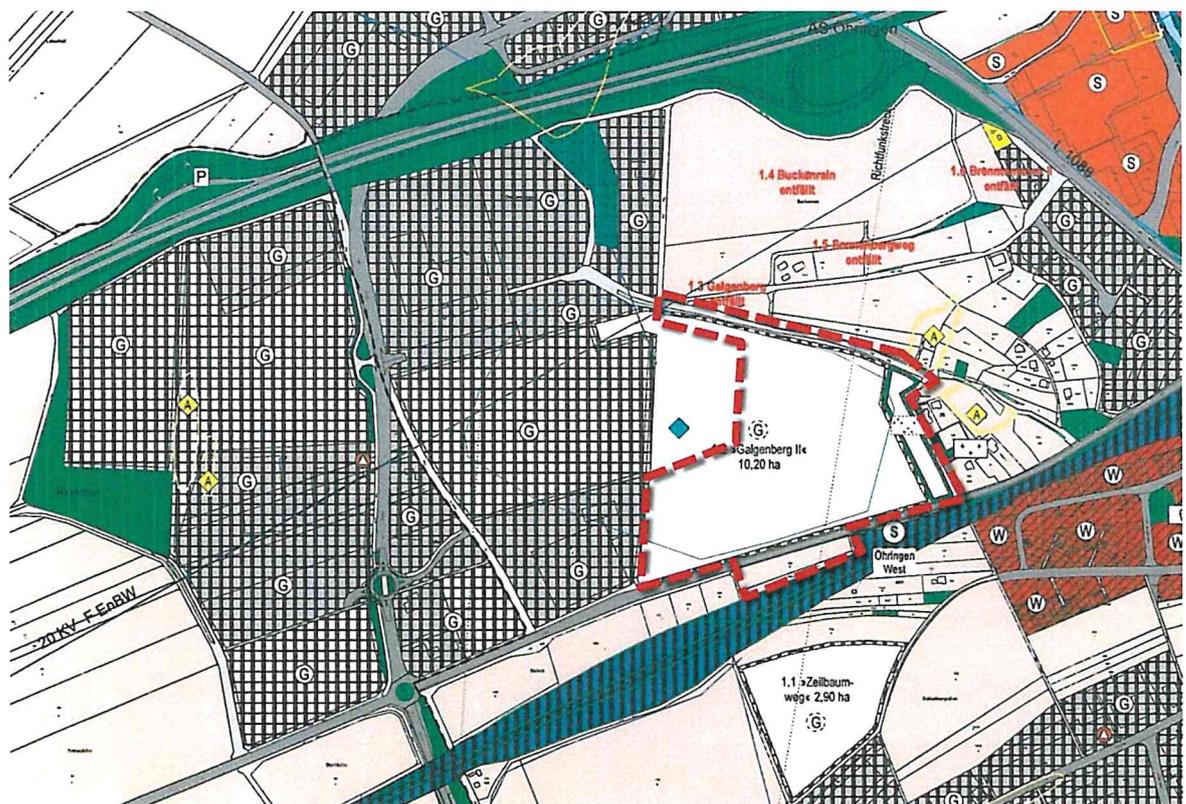


Bild 21: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vG Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen (4. Fortschreibung)

In der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vVg Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen vom 09.05.2015 (siehe Bild 21) ist das Plangebiet als geplante Gewerbefläche gekennzeichnet.

Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden bestehenden Friedhof und Wirtschaftsweg ist eine geplante Parkanlage, öffentliche Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanes „Schönblick“ wird im Bereich der im FNP ausgewiesenen geplanten öffentlichen Grünfläche ebenso eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 20 bis 30 m festgesetzt.

Insgesamt ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf damit keiner Genehmigung.

1.4.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

1.4.4 Landschaftsplan

Für den Planungsraum liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2014 vor. Es handelt sich um den Landschaftsplan der vVg Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen, welcher im Zuge der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

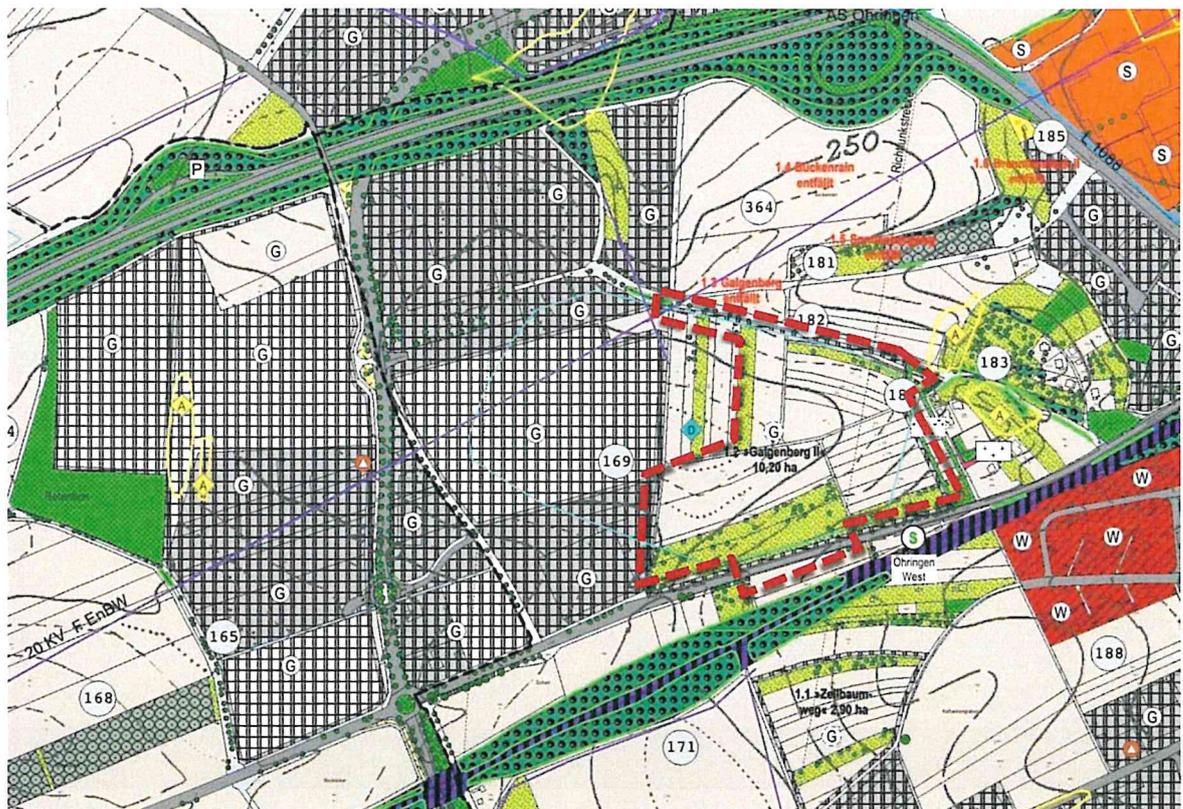


Bild 22: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan vVg Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen

In der Karte das Plangebiet als geplante Gewerbefläche gekennzeichnet. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden bestehenden Friedhof und Wirtschaftsweg ist eine geplante Parkanlage, öffentliche Grünfläche gemäß § 5(2) Nr. 5 BauGB, dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanes „Schönblick“ wird im Bereich der im FNP ausgewiesenen geplanten öffentlichen

Grünfläche ebenso eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 20 bis 30 m dargestellt (siehe Abb. 22). Somit ist der Bebauungsplan mit den Vorgaben des Landschaftsplanes konform. Weitere Vorgaben ergeben sich aus der 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes nicht.

1.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie beschrieben und bewertet werden. Diese sind in Form eines Umweltberichtes dargestellt, welcher dem Bebauungsplan als Anlage 2 beiliegt.

Ebenso ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der im Jahr 2015 erstellten spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Plangebiet wurde im Jahr 2019 evaluiert und liegen dem Bebauungsplan als Anlage 1 bei.

1.6 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung hat den Zweck, rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für die Umsetzung baulicher und sonstiger Maßnahmen, wie die Neuordnung von Baugrundstücken, die Erschließung sowie die Festlegung von Örtlichen Bauvorschriften.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine öffentliche verkehrliche Erschließung sowie allen Grundstückseigentümern Zugang zum öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In der Großen Kreisstadt Öhringen stehen Baulandflächen, vor allem im gewerblichen Bereich, nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind die Kommunen daher aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Innerhalb der dicht besiedelten Gemarkung der Stadt Öhringen handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine wertvolle zentrale Entwicklungsfläche für Gewerbe.

Bei der Definition der Höhenlage von Erschließungsstraße und Bezugspunkt der Gebäude wurde angestrebt, mit Grund und Boden verhältnismäßig sparsam umzugehen. Dies gilt auch für die Dimensionierung der Verkehrsflächen, die entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sparsam bemessen sind und durch begleitende Baumpflanzungen geführt werden. Diese Baumpflanzungen entlang der Straßen sollen auch durch ihr Schattendach die Aufheizung der versiegelten Flächen mindern und somit eine ökologische Verbesserung erzielen. Landschaftlich wird angestrebt, diese Verkehrswege als Grünzüge im Gelände wahrzunehmen. Zusätzlich werden zwischen den Baumpflanzungen öffentliche Stellplätze angeordnet.

Das Plangebiet befindet sich in einer stadträumlich integrierten Lage und soll zu einem attraktiv gestalteten Areal für Gewerbetreibende entwickelt werden. Die Umsetzung des Plangebietes soll der Nachfrage und dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen, vor allem im Bereich des Dienstleistungsgewerbes, gerecht werden.

Es soll durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein bestehendes Gewerbegebiet durch attraktive und hochwertige Gewerbeflächen in einer städtebaulich integrierten Lage erweitert werden. Durch die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen werden die Bedarfe ortsansässiger Betriebe gedeckt und dabei gleichzeitig auch die Neuansiedlung von Unternehmen in der Stadt ermöglicht. Dabei sollen Büronutzungen und Dienstleistungen vor allem den östlichen Teil der Erweiterungsfläche ausmachen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden diesem Zweck entsprechend ausgeformt.

Weiterhin bietet das Gewerbegebiet auch für bereits in Öhringen ansässige Unternehmen die Möglichkeit einer Standortverlagerung, zum Beispiel, wenn ein Unternehmen sich vergrößern will. Durch die Bereitstellung von Flächenalternativen kann eine Abwanderung der Unternehmen in andere Städte vermieden werden. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes kann der Standort Öhringen nachhaltig gestärkt werden.

Weiterhin werden die Belange des Nachbarschutzes zum angrenzenden Siedlungsrand im Bebauungsplan geregelt, ebenso wie die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt werden.

Durch die geplante Gewerbeflächenausweisung im Plangebiet verfolgt die Große Kreisstadt Öhringen folgende allgemeinen städtebauliche Ziele:

- Errichtung eines gestalterisch und funktional gemischten Areals mit Schwerpunkt Gewerbenutzung,
- Schaffung einer städtebaulich ansprechenden Trennung von Gewerbegebiet und bestehender Wohnbebauung durch eine begrünte öffentliche Grünfläche,
- Schaffung eines zentralen Platzes, welcher das Gewerbegebiet insgesamt für Betriebe und Arbeitnehmer gestalterisch aufwertet,
- Schaffung von Gewerbeflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Ausnutzung der räumlichen Lage mit Anknüpfung an alle überregionalen Verkehrswege,
- Schaffung einer geordneten Ver- und Entsorgung der Bauflächen, sowie die
- Unterbringung der notwendigen Parkierung in Form von Tiefgaragen.

Der Bebauungsplan soll eine eindeutige rechtliche Grundlage schaffen, welche die geplante Neubebauung des Areals berücksichtigt. Die Ziele des Bebauungsplans liegen vor allem in der Schaffung von Gewerbeflächen in einem Bereich mit Gewerbeschwerpunkt, mit unmittelbarem Anschluss an alle überregionalen Verkehrswege.

1.7 Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion

Um einer späteren Bebauung größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, hat man bei der Planung auf umfangreiche Erschließungsstraßen verzichtet. Damit kann auf die Wünsche späterer Investoren entsprechend eingegangen werden. Bei der Erschließungsform wird ein Ringschluss der Rudolf-Diesel-Straße mit der Liebigstraße angestrebt.

Als Nutzung im Plangebiet ist aus emissionstechnischen Gründen ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dies ist vor allem erforderlich, da am östlichen Gebietsrand bereits die ersten Wohngebäude von Öhringen liegen. Auch im Norden befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein Ausiedlerhof.

Die westlichen Baugrundstücke sind für großflächige Gewerbebetriebe vorgesehen, sie führen die Struktur des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Galgenfeld II“ fort. Die Festsetzungen erlauben hier ein größeres Gebäudevolumen.

Auf den Baugrundstücken im Osten des Geltungsbereiches soll eine kleinteiligere Struktur überwiegend für den Dienstleistungssektor entstehen. Den Festsetzungen liegt ein Entwurf eines Investors zugrunde, welcher die Errichtung von zwei abgestuften Gebäudeblöcken vorsieht, welche jeweils eine Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze beinhalten. Zwischen den beiden Gebäudeblöcken befindet sich ein öffentlicher Platz, welcher für den neuen Gewerbestandort identitätsstiftend ist. An den Platz angrenzend können Gastronomiebetriebe angesiedelt werden. Das Gebäude nördlich des Platzes betont den Hochpunkt des Gebietes und bildet gemeinsam mit dem Platz den neuen zentralen Punkt des Gewerbegebietes und seine Beschäftigten.

Im Süden wird mit der Bebauung ein Abstand von 15 Metern zur Landesstraße L1036 eingehalten. Dieser Abstand kann aufgrund der Festsetzungen zwischen der Gewerbefläche und der L1036, wie Leitungsrechte und Pflanzgebote, nicht unterschritten werden, womit sich die Festsetzung einer Bauverbotszone erübrigt. Der gemäß § 22 StrG BW erforderliche Abstand von 20 m zur L1036 wird unterschritten, da keine Ausbauabsichten an der L1036 bestehen, wodurch bauliche Anlagen mit einem Mindestabstand von 15 m zur L1036, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L1036, errichtet werden dürfen. Dies entspricht auch dem einzuhaltenden Abstand zur L1036 des westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietes und ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Galgenfeld II“ zu entnehmen. Der bislang fehlende fußläufige Anschluss der S-Bahnhaltestelle zu den westlich von Öhringen liegenden Gewerbeflächen wird mit der Aufstellung dieses Planentwurfs neu geschaffen. Im diesem Zuge wird auch die Erweiterung des P+R-Parkplatzes am Haltepunkt Öhringen West angestrebt.

Durch den Bau von neuen Gewerbehallen sind auch visuelle Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der bereits gewerblichen Nutzung im Umfeld der Planung (Vorbelastung) werden diese Belastungen als unerheblich angesehen. Durch eine Höhenbegrenzung im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht erheblich durch Hallen (z.B. Hochregallager) visuell belastet wird. Zudem sind Fassadenbegrünungen festgesetzt, die die Gebäude in das Landschaftsbild einbinden.

1.8 Erschließung

1.8.1 Äußere verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich ist über das bestehende Straßennetz (Rudolf-Diesel-Straße, Liebigstraße) an das überregionale Verkehrsnetz (L1036 / Westallee) angebunden. Die beiden Straßen enden derzeit am Geltungsbereich als Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit. Ein Ringschluss ist daher vorgesehen.

Über die in 3 Kilometer entfernte Autobahnanschlussstelle 40 „Öhringen“ ist die A6 (Heilbronn – Nürnberg) zu erreichen und erschließt somit die weiteren überregionalen Verkehrsverbindungen.

Südlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Öhringen West“, welche durch die S-Bahnlinie das Plangebiet optimal an den öffentlichen Nahverkehr anbindet.

1.8.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt von der Rudolf-Diesel-Straße aus. Es wird ein Ringschluss mit der Liebigstraße angestrebt, welche in dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der südliche Abschnitt der Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,50 m, an welche sich ein 2,50 m breiter Längsparkstreifen sowie ein 2,50 m breiter Gehweg anschließt. Im östlichen Bereich der Erschließungsstraße wechselt der Gehweg auf die andere Straßenseite und die Parkplätze werden senkrecht zur Straße angeordnet. Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße wird aus Platzgründen nur noch ein straßenbegleitender Gehweg geführt.

Der „Schwöllbronner Weg“ und der „Sonnenburgweg“ werden an die neue Straßenführung angeschlossen und sollen weiterhin den landwirtschaftlichen Anliegern zur Verfügung stehen.

Durch die geplante Erschließungsform wird ein geringer Flächenverbrauch ermöglicht und es werden Doppelerschließungen von Baugrundstücken im hohen Maße vermieden. Der Ausbau der Planstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Der neue Quartiersplatz ist nicht für die Nutzung motorisierter Fahrzeuge vorgesehen und soll durch eine gestalterisch ansprechende Gestaltung als Aufenthaltsfläche für die umliegenden Mitarbeiter dienen. Aufgrund der Höhenlage ist eine Abtreppe nach Süden erforderlich.

Zur Stadtbahnhaltestelle, welche südlich des Gebietes liegt, ist eine barrierefreie Fußwegeverbindung vorgesehen. Für eine spätere planfreie Querung der Landesstraße mittels eines Brückenbauwerks werden die erforderlichen Flächen freigehalten.

Die geplante Erweiterung der Park- und Rideanlage erfolgt über den bestehenden Parkplatz, so dass keine weitere Zufahrt von der Landstraße aus erforderlich wird.

Das Feldwegenetz bleibt für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege sollen funktionsgerecht erhalten und soweit erforderlich an die Ringstraße angebunden werden. Die wesentlichen Festlegungen der Straßenplanung mit ihren Straßenhöhen sind in den Bebauungsplan übernommen. Weitergehende detaillierte Angaben über Querneigungen, Wannens- sowie Kuppenausrundungen usw. sind den Straßenausbauplänen zu entnehmen.

1.8.3 Ver- und Entsorgung

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vor. Das anfallende Schmutzwasser wird zunächst innerhalb des Baugebietes im Trennsystem über öffentliche Schmutzwasserkanäle (Rudolf-Diesel-Straße, Schwöllbronner Weg) abgeführt. Außerhalb des betreffenden Gebietes werden diese dann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet, welche zur Kläranlage führt. Teile des Plangebietes werden auch direkt an den bestehenden Mischwasserkanal (Im Schönblick) angeschlossen. Betriebe mit hohem Wasserverbrauch und somit hohem Schmutzwasseranteil müssen ggf. eine ergänzende eigene Pufferung vorsehen.

Die anfallenden Niederschlagsabflüsse werden zum großen Teil über den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße nach Norden über das RKB Leimengrube in die Ohrn abgeführt. Das bestehende Leitungsnetz muss im Bereich des Sonnenburgweges nach den neuen hydraulischen Anforderungen angepasst werden.

Die südlichen und westlichen Grundstücksflächen des Plangebietes können aufgrund der Topografie das Niederschlagswasser nicht vollständig in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraßen einleiten. Für die nicht einleitbaren Niederschlagsabflüsse sind südlich bzw. östlich des Baugebietes öffentliche Speicherbecken vorgesehen, die diese Abflüsse aufnehmen. Über die südlichen und östlichen Regenwasseranschlüsse wird dieses Niederschlagswasser in die Speicherbecken auf den öffentlichen Grünflächen eingeleitet. Die maximal zulässige Wassermenge ist innerhalb der betroffenen Grundstücke begrenzt. Die bei der Dimensionierung der Speicherbecken berücksichtigten Flächen und deren Versiegelungsgrad sind in den einzelnen Grundstücken im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Das südliche Speichersystem hat ein Volumen von 735 m³ und das östliche Speichersystem ein Volumen von 520 m³. Dadurch können 100-jährliche Niederschlagsereignisse gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt in eigenständigen Regenwasserkanälen parallel zur Landesstraße L1036. Die Kanäle werden über eine Querung unter der Bahntrasse (bestehender begehbare Durchlass DN 1600) dem bestehenden Mischsystem in der Berliner Straße zugeführt. Durch die hohe Jährlichkeit (Schutzgrad) und die Abkopplung der Abflüsse vom Entwässerungssystem der Landesstraße L1036 soll sichergestellt werden, dass die Landesstraße nicht stärker als im heutigen Bestand beaufschlagt wird, sowie keine Überlastung der städtischen Systeme (Berliner Straße) und weiter unterhalb durch das Baugebiet erfolgt.

Die Stadt Öhringen führt aktuell für das gesamte Stadtgebiet ein Starkregenrisikomanagement (SRRM) durch. Bezüglich der Auswirkungen von Starkregenereignissen und den sich daraus ergebenden Maßnahmen wird auf das separate SRRM und das zugehörige Handlungskonzept verwiesen. Für das Baugebiet Schönblick selbst sind daraus keine besonderen Maßnahmen durchzuführen.

Die Außengebietsableitung erfolgt, wie im heutigen Bestand über die straßenbegleitenden Mulden. Es ist darauf zu achten, dass die Leistungsfähigkeit der Mulden durch entsprechende regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen gewährleistet bleibt.

Für die geplante Wasserversorgung soll ein Ringschluss zwischen der Rudolf-Diesel-Straße, der Liebigstraße und dem Weg „Im Schönblick“ hergestellt werden.

Die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung ist über die Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße gegeben, welche im Zuge der Erschließung an die Liebigstraße angebunden wird (Ringschluss).

1.8.4 Löschwasserbedarf

Die geplante Bebauung liegt im Gebiet Hochzone Hochbehälter Golberg und grenzt an das Gebiet Niederzone West. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt. Hierdurch kann auch der in Gewerbegebieten übliche „Grundschutz“ von 96 m³/h Löschwasserbedarf über das Trinkwasserleitungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Höhere Brandlasten müssen durch betriebseigene Einrichtungen so sichergestellt werden, dass damit keine Rückverkeimungen der öffentlichen Anlagen erfolgen.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

2 Begründung zu den Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorgelegten Bebauungskonzept werden die Bereiche beidseitig der neu anzulegenden Erschließungsstraße als eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Schwerpunkt der zulässigen Vorhaben liegt im östlichen Bereich auf Bürogebäuden und Dienstleistungsunternehmen, im westlichen Bereich auf dem produzierenden Gewerbe. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass vor allem gewerbliche Nutzungen zulässig sind, um den knappen Flächenreserven Rechnung zu tragen. Die Nutzungen, die nicht als Gewerbe einzustufen sind aber in Gewerbegebiet zulässig sein könnten werden durch den Bebauungsplan reglementiert und gesteuert. Dadurch wird sichergestellt, dass die knappen Reserven zur Gewerbeansiedlung erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich aus. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird das Ziel umgesetzt, das Gewerbegebiet Schönblick für Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsgewerbes sowie für Bürogebäude freizuhalten. Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel hat - auch aufgrund heutiger Kundenpräferenzen - dazu geführt, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten häufig außerhalb der städtischen Zentren auf kostengünstigen, mit dem Auto gut erreichbaren Flächen ansiedeln. Solche Ansiedlungen können die Funktionsfähigkeit der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche erheblich beeinträchtigen, indem sie Kunden von dort abziehen und damit die Tragfähigkeit dieser Zentren für ein ihrer Funktionsstufe entsprechendes Waren- und Dienstleistungsangebot in Frage stellen. Eine solche "Ausdünnung" vorhandener Zentren hat bekanntermaßen problematische städtebauliche Auswirkungen (Leerstand, Beeinträchtigung des Ortsbildes, Identitätsverlust). Da die traditionellen Zentrumsanlagen für den größeren Teil der Bevölkerung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln besser erreichbar sind als die neuen, eher autoorientierten Standorte, wird zugleich die verbrauchernahe Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsteile eingeschränkt und der Kfz-Verkehr mit seinen problematischen Folgewirkungen verstärkt. Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind als Gewerbebetriebe einzustufen. Diese Unterart von Gewerbebetrieben soll gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sein. Der Ausschluss dient der Sicherung einer hochwertigen Entwicklung des Gebietes. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann dazu führen, dass sich das Gebiet nicht wie gewünscht entwickelt. Vielmehr ist zu befürchten, dass die damit verbundenen Nutzungen zu einem trading-down Effekt führen, der sich negativ auf die Entwicklung des Gebietes auswirken würde. Dies ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung als höherwertiges Gewerbegebiet nicht wünschenswert. Eine derartige Nutzung, die oftmals mit dem Rotlichtmilieu verbunden ist würde, auch aufgrund der geringen Größe des betroffenen Bereiches, eine Schädigung des Images für weitere attraktive gewerbliche Nutzungen nach sich ziehen. Einer entsprechenden negativen Entwicklung wird mit der Festsetzung vorgebeugt.

Ausnahmsweise werden in der Teilfläche 3 (TF3) Beherbergungsbetriebe zugelassen, wenn in diesen nicht gewohnt wird oder die nicht wohnähnlich genutzt werden. Diese lassen sich mit dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes vereinbaren, da sie nur kurzzeitige Übernachtungsmöglichkeiten bieten und im kontingentierten Übergangsbereich zu weiteren schützenswerten Nutzungen liegen.

Daraus folgt, dass entgegen dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur solche "Gewerbebetriebe aller Art" im Gewerbegebiet zulässig sind, die im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bedeutet dies, dass sie im Gewerbegebiet nur zulässig sein können, wenn ihren Gästen die typischen Belästigungen eines solchen Gebietes zugemutet werden können. Das kann beispielsweise bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste und bei anderen kerngebietstypischen Beherbergungsstätten - vorbehaltlich einer Beurteilung nach § 15 Abs. 1 BauNVO - angenommen werden. Dagegen ist etwa die Fremdenpension eines Urlaubsortes oder ein Kurhotel mit dem Charakter eines Gewerbegebietes nicht vereinbar. Auch ein als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufendes Wohnheim ist in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Das Nebeneinander von Gewerbeflächen und angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erfordert eine Geräuschkontingentierung für die gewerblichen Bauflächen. Bereits im Bestand sind gewisse Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen aufgrund der in der Summe durch alle Betriebe einzuhaltende Richtwerte der TA Lärm gegeben. Um planerisch sicherzustellen, dass - unabhängig von den ansiedelnden Betrieben - Belästigungen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt. Diese Emissionskontingente wurden so dimensioniert, dass an den maßgebenden Einwirkungsbereichen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie durch die Summe der Lärmeinwirkungen aller überplanten Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbeflächen (bzw. vergleichbare Flächen) außerhalb des Planungsbereiches eingehalten werden.

Die angegebenen Emissionskontingente greifen im Fall von Neubau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen und sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei Teilung dieser Flächen in mehrere Grundstücke gelten für jedes einzelne Grundstück die im Textteil festgesetzten Emissionskontingente in Verbindung mit der Größe der gewerblich nutzbaren Fläche des jeweiligen Grundstücks.

Entsprechend der DIN 45691:2006-12 kann eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt werden. Die Regelung der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 bezieht sich auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren und nicht auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Relevanzgrenze dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen, die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen. Dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12) unterschreiten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt. Im gesamten Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO den zulässigen Werten und erlaubt damit eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke. Da die Baukörper durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundflächenzahl sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend definiert werden, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 wird im Geltungsbereich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Zudem wird dem erhöhten Flächenbedarf durch die Vorgaben der Stellplatzverpflichtung Rechnung getragen. In Verbindung mit der vorgeschriebenen Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen, sollen die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert und ein attraktives „grünes“ Gewerbeumfeld gesichert werden.

Die Neubauten sollen sich maßstäblich und gestalterisch in die Gesamtstruktur des Gewerbegebietes einfügen. Aus diesem Grund werden differenzierte Vorgaben zu den Gebäudegrößen und -höhen festgesetzt:

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) orientieren sich an den Geländehöhen sowie an der Höhenlage des Abwasserkanals in der geplanten Erschließungsstraße. Durch die Festsetzung der EFH-Höhen wird eine gleichmäßige Abstufung der Bebauung erreicht, welche sich an der Topografie und an der Umgebungsbebauung orientiert.

Von der festgesetzten EFH selbst kann nach unten abgewichen werden, dennoch bleibt der Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe wie festgesetzt erhalten. Ob bei einer Abweichung der festgesetzten EFH für die Kellerentwässerung eine Hebeanlage erforderlich wird, ist vom Bauherrn selbst zu prüfen.

Für technische Aufbauten, wie z. B. Filteranlagen, Rauchabzüge u.a., die bei Gewerbe- und Industriegebäuden erforderlich sind, wird eine Ausnahmeregelung getroffen, die eine bestimmte Überschreitung der max. Gebäudehöhe erlaubt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß variiert je nach Bereich von 4 bis 7 Vollgeschossen.

2.3 Bauweise

In den Gewerbeflächen ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, d. h. es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Damit wird der Vorgabe Rechnung getragen, dass hier auch größere Betriebe angesiedelt werden können, deren Gebäudelänge die Einschränkung bei reiner offener Bauweise überschreiten. Die Baugrenzen können jedoch auch einschränkend wirken.

Die Festsetzung von Baulinien im Bereich des Quartiersplatzes trägt zur gewünschten städtebaulichen Raumbildung bei.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass unter Beachtung der übrigen Festsetzungen eine städtebaulich strukturierte, jedoch noch flexible Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Sie sind generell durch Baugrenzen umschlossen.

Im Bereich des Quartierplatzes ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich, um die Raumkanten baulich zu fassen. Damit werden die räumlichen Strukturen gesichert.

2.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Die festgelegten Höchstgrenzen der jeweiligen GRZ sind dabei zu beachten. Die Festsetzung dient der Einschränkung von Nebengebäuden auf privaten Grünflächen und Flächen für Leitungsrechten, um deren Erfordernis nicht zu unterbinden.

2.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Bei Gewerbe- bzw. Industriebetrieben besteht immer ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für die Beschäftigten. Daher sind die benötigten Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen und Tiefgaragen zusätzlich bis zur vollständigen Unterbauung des Grundstücks (GRZ = 1,0) zulässig. Der Bau von Tiefgaragen oder Parkhäusern zur Unterbringung der Stellplätze wird ausdrücklich begrüßt, welche im Gegensatz zu den flächigen Pkw-Stellplätzen ein Parken auf mehreren Ebenen erlauben. Durch die festgesetzte Mindestüberdeckung der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude mit mindestens 0,35 m Erdaufschüttung sowie einer dauerhaften Begrünung und Bepflanzung werden die Auswirkungen der Bodenversiegelung reduziert und das Kleinklima verbessert. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, sollen erforderliche Pkw-Stellplätze vorwiegend in Parkhäusern oder Tiefgaragen untergebracht werden. Die festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten.

2.7 Ein- und Ausfahrgebote

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit, werden die Bereiche festgesetzt, in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die privaten Grundstücksflächen nicht ein- und ausgefahren werden darf.

2.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf festgesetzt, die endgültige Aufteilung ist der Fachplanung vorbehalten. Um die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausreichend anzubinden und deren Erschließung zu sichern, werden vorhandene Feldwege erhalten und öffentliche Flächen bereitgestellt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen der Ausgleichsmaßnahme A3, da die Feldwege aufgrund eines Flächentausches zugunsten eines Eigentümers nicht mehr erforderlich sind und zurückgebaut werden.

Im nördlichen Bereich wird der bestehende Feldweg (Schwöllbronner Weg) an die neue Erschließungsstraße angebunden. Im Süden wird eine Geh- und Radwegeverbindung zur barrierefreien Anbindung des Gesamtgebietes an die Stadtbahnhaltestelle West geschaffen.

Die Erweiterungsflächen der P+R-Anlage werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, da diese die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs optimieren sollen.

2.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen kann kostengünstiger sein, als unterirdische Verlegung. Eine oberirdische Verlegung führt jedoch zu nicht gewünschten gestalterischen

Folgen im öffentlichen Raum (zusätzliche Masten). Daher ist im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ausschließlich die unterirdische Führung von Ver- und Versorgungsleitungen festgesetzt. Die Verlegung im öffentlichen Raum wird als koordinierte Gesamtmaßnahme umgesetzt. Auf die Regelungen des § 68 Abs. 3 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wird verwiesen.

Aus den angrenzenden Straßen (Rudolf-Diesel-Straße und Liebigstraße) heraus werden alle notwendigen Versorgungsleitungen in das Plangebiet geführt. Dadurch ist die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser gewährleistet. Auch das Telekommunikations-Netz wird ausgebaut.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan zwei Umspannstationen als Versorgungsfläche fest.

2.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß der Niederschlagswasserverordnung ist das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Durch die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers wird das Kanalsystem entlastet.

Vorrangig muss das Niederschlagswasser in die Kanalsysteme in den angrenzenden Erschließungsstraßen eingeleitet werden. Durch die vorhandenen topografischen Bedingungen müssen einzelne, tiefer liegende Grundstücksbereiche an öffentliche Rückhalteeinrichtungen angeschlossen werden. Es handelt sich um Speicherbecken (z.B. ein Mulden-/ Rigolensystem oder Stauraumkanäle ggf. kombiniert mit Speicherkaskade, Detailfestlegung mit der Erschließungsplanung). Nachträgliche Veränderungen an den festgelegten Flächen oder dem zugrunde gelegten Abflussbeiwert sind mit der Genehmigungsbehörde im Vorfeld abzustimmen und im Entwässerungsgesuch darzulegen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt ggf. Bauwerke für die Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen, um die anfallenden Niederschlagsabflüsse einer geforderten Vorreinigung zu unterziehen, wenn die geforderten Grenzwerte durch die Nutzung überschritten sind. Durch die Vorreinigung können die Abflüsse an die öffentlichen Bestandsnetze schadlos abgeführt werden.

2.11 Öffentliche und private Grünflächen

Am östlichen Gebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Abstandsfläche (30m) zu dem angrenzenden jüdischen Friedhof und der Wohnbebauung dient. Durch die Pflanzung einer Streuobstwiese und einer Hecke wird die Abstandsfläche grünordnerisch gestaltet und aufgewertet. Die Pflanzung dient auch der Randeingrünung des Plangebietes in Richtung angrenzender Wohnbebauung (Einbinden des Baugebietes in die Umgebung).

Am nördlichen Gebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche zur Sicherung einer bestehenden Feldhecke ausgewiesen, welche gleichzeitig das Plangebiet in die ländlich geprägte Umgebung einfügt.

Entlang der Landesstraße und des neuen Fußweges von der Landesstraße in das Gebiet hinein werden ebenfalls öffentliche Grünflächen ausgewiesen, welche die Flächen grünordnerisch gestaltet und aufwertet. Im westlichen Bereich der Landesstraße gehen diese Randeingrünungen in private Grünflächen über.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Die Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung und der Eingriffsvermeidung. Näheres ist dem Artenschutzgutachten (Anlage 1) sowie dem Umweltbericht (Anlage 2) mit dem dazugehörigen Maßnahmenplan zu entnehmen.

2.13 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belastete Flächen

Das Geh- und Leitungsrecht (GR+LR) am östlichen Gebietsrand ist erforderlich zur Ableitung des Schmutzwassers der südöstlichen Baufelder zum bestehenden Kanal in der Straße „Im Schönblick“, sowie zum Herstellen eines Ringschlusses für die Wasserversorgung.

Das Leitungsrecht (LR1) am südlichen Gebietsrand ist erforderlich zur Ableitung der Niederschlagsabflüsse von den tieferliegenden Grundstücksflächen entlang der L1036 zu der geplanten Rückhalteeinrichtung in der öffentlichen Grünfläche.

Das Leitungsrecht (LR2) am östlichen Gebietsrand ist erforderlich zur Sicherung bestehender Leitungstrassen.

2.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 für Gewerbegebiete (GE) werden nur im Südwesten des Plangebietes im Einwirkungsbereich der L1036 sowie im Norden im Einwirkungsbereich der Erschließungsstraße leicht überschritten. In den übrigen Flächen des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 sollten Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche des Plangebietes vorgesehen werden. Da nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, können aus Sicht des Büros rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109:2018-01 an den schutzbedürftigen Bebauungen des Plangebietes vorgesehen werden. Bei der Errichtung der geplanten Gebäude sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume entsprechend der Mindestanforderungen der DIN 4109:2018-01 an das erforderlichen resultierende Schalldämm-Maß auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 nachzuweisen.

2.15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.15.1 Pflanzgebote

Zur Randeingrünung des Baugebietes sind an den Gebietsrändern flächenhafte Pflanzgebote zur Entwicklung von Gehölzstrukturen und Streuobstbeständen festgesetzt (Pflanzgebote 1 und 3).

Durch die Festsetzung dieser Pflanzgebote soll das Baugebiet in die umgebende Landschaft integriert werden.

Dadurch wird erreicht, dass eine optische Aufwertung und entsprechende Einbindung der Gebäude erzielt werden kann und eine Mindestbegrünung sichergestellt wird. Mit den Gehölzpflanzungen werden klimatische Ausgleichseffekte erzielt. Gehölze filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und mindern die Aufheizung in bebauten Gebieten. Sie dienen zudem als Lebensraum für unterschiedliche Tierarten. Die Festsetzungen stellen die Pflanzung von standortgerechten und gebiets-typischen Gehölzen sicher und gewährleisten den dauerhaften Erhalt der Anpflanzungen. Um den beschriebenen Zielen gerecht zu werden, werden in den Festsetzungen Angaben zu Mindestqualitäten für die festgesetzten Gehölze getroffen.

Ein weiteres wichtiges Element zur Integration der Gewerbehallen in die Landschaft ist die Fassadenbegrünung (Pflanzgebot 2). Zur offenen Landschaft hin sind geschlossene Fassadenflächen daher zu begrünen. Dadurch wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Silhouetten-Wirkung von großen und geschlossenen Fassadenflächen deutlich minimiert.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen (Wege und Straßen) und insbesondere auch die Gewerbeflächen zu durchgrünen, sind Pflanzgebote für Einzelbäume sowie zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt (Pflanzgebote 4, 5, 7, 8 und 9). Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird die intensive Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Bei einer intensiven Dachbegrünung geht es nicht nur um eine möglichst effiziente Begrünung, sondern auch um Schönheit und Pflanzenvielfalt. Bei der Intensivbegrünung wird das Dachsubstrat dicker als 0,35 m aufgetragen. Durch diese dicke Substratschicht können bei der Dachbegrünung auch Pflanzen verwendet werden, welche hinsichtlich Wasser- und Nährstoffversorgung anspruchsvoll sind. Die intensive Dachbegrünung ist aufgrund ihrer nahezu uneingeschränkten Pflanzenvielfalt und der regelmäßigen Nutzung der Dachfläche mit einer bodengebundenen Grün- oder Gartenfläche vergleichbar. Allerdings benötigt eine Intensivbegrünung sehr viel Pflege.

Zur ökologischen Aufwertung der Gräben und Mulden ist eine Bepflanzung mit feuchtigkeitsliebenden Arten festgesetzt worden (Pflanzgebot 6). Dazu werden entsprechend den gewässertypischen Standortbedingungen die Gräben mit Stauden und Sträuchern bepflanzt. Zudem sind die Böschungen der Mulden mit der Mischung Feuchtwiese mit Großen Wiesenknopf anzusäen.

2.15.2 Pflanzbindungen

Im nördlichen und südlichen Bereich des Planungsraumes sind hochwertige Streuobstbestände, Einzelbäume und Heckenstrukturen vorhanden. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen sollen diese dauerhaft erhalten werden.

2.15.3 Pflanzlisten

Die aufgeführten Pflanzlisten dienen den Bauherren als Hilfestellung, welche Arten im Plangebiet verwendet werden dürfen.

2.16 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Straßenflächen grenzen an die privaten Grundstücke mit Randsteinen an. Zur Herstellung dieser Randsteine ist eine Unterkonstruktion erforderlich, die bis zu einer Tiefe von 45 cm in die privaten

Grundstücke eingreifen. Dieser Eingriff ist von den jeweiligen Eigentümern zu dulden. Dies gilt gleichermaßen für Masten der Straßenbeleuchtung und alle weiteren genannten Einbauten/Veränderungen, welche ebenfalls hinter den Grundstücksgrenzen zu dulden sind.

2.17 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Diese Festsetzung weist den Bauherren darauf hin, dass er sich gegen Rückstau aus dem Kanalnetz selbst absichern muss. Allein häusliches Schmutzwasser darf direkt in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden; Niederschlagswässer sind den privaten/öffentlichen Retentionsanlagen zuzuführen.

2.18 Nachrichtliche Übernahmen

Mit einer nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan sollen die Zusammenhänge zu anderen Regelungen vermittelt werden, die für den Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sind. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine eigenständige Rechtswirkung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Altlastenablagung „Sonnenburg“ und des Kulturdenkmals „Abgegangenes Hochgericht von Öhringen“, beide Flächen liegen im Nordosten des Geltungsbereiches.

3 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Plangebiets und zur Einbindung in das bestehende Landschaftsbild werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 LBO als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe oberhalb dem Tal der Ohrn und besitzt eine teilweise Einsehbarkeit von angrenzenden Baugebieten sowie vom Landschaftsraum. Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander zu erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren.

Da bei Gewerbe- und Industriebauten größere geschlossene Fassadenflächen entstehen wird bestimmt, dass diese nicht mit grellen und fluoreszierenden Oberflächen versehen werden sollen und zur landschaftlichen Einbindung entsprechend dem Pflanzgebot eingegrünt werden müssen. Dies dient der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und schließt extrem störende Gestaltungselemente aus. Aus ökologischen und gesundheitlichen Gründen sind außerdem durch Oxidation Schwermetall abgebende Bedachungen und Baukörperverkleidungen ausgeschlossen.

Die Dachform von gewerblich genutzten Gebäuden richtet sich häufig nach betriebsbedingten Erfordernissen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass im Plangebiet alle Dachformen, wie z. B. Flachdach, Tonnendach, SCHEDdach, u.a. verwendet werden können.

Großflächige Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan zwar nicht verbindlich festgesetzt, aus ökologischen wie auch optischen Gründen werden sie jedoch allgemein zugelassen und ausdrücklich begrüßt. Auf kleineren Flachdächern ist eine Begrünung vorgeschrieben.

Allgemein puffert Dachbegrünung die intensive Erwärmung der Dachoberfläche ab. Dadurch sinkt auch über einem extensiven Gründach die Lufttemperatur der darüber liegenden Luftschichten (in 1 m Höhe über dem Dach um ca. 0.5 - 1.0°C). Ein größerer Wert wird am Tag durch die turbulente Durchmischung der darüber lagernden Luftschichten unterbunden. Auch in den frühen Nachtstunden kommt die Kühlwirkung der Dachbegrünung im Bewegungsraum des Menschen (Fußgänger) nur bei niedrigen Bauwerken zum Tragen. Daher sind Begrünungen von Garagen und 1 - bis 2- geschossigen Gebäuden effektiv. Darüber zeigt sich die Positivwirkung nur, wenn eine Summenwirkung durch eine Vielzahl von Gründächern auftritt. Hierzu gibt es mangels flächendeckender Dachbegrünungen jedoch keine bekannten Forschungsergebnisse. Von einer generellen Pflicht zur Begrünung der großflächigen Dächer wird daher abgesehen.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern (deren Abmessung sollen geometrisch ruhig wirkende Formen ergeben - einer Zerstückelung der Dachlandschaft soll damit entgegen gewirkt werden). Grundsätzlich muss bei der Verwendung von Solaranlagen eine relevante Blendwirkung von Anwohnern sowie Verkehrsteilnehmern vermieden oder verhindert werden.

3.2 Werbeanlagen

Unangemessen dimensionierte Werbeanlagen bewirken eine erhebliche optische Störung des Orts- und Straßenbildes und können zur Beeinträchtigung des Straßenverkehrs führen. Diese werden besonders im Hinblick auf die direkt angrenzenden klassifizierten Straßen geregelt.

Lichtwerbungen sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. So können Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnhäuser, den Straßenverkehr sowie für Kleintiere und Insekten vermieden werden.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Der geplante durchgrünte Charakter der Erschließungsstraßen soll auch auf den Privatgrundstücken weitergeführt werden. Aus diesem Grund sind Freiflächen auf privaten Grundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen o.ä. verwendet, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen soll die Versiegelung der Flächen reduzieren sowie die Durchlässigkeit und Grundwasserneubildung fördern.

Gewerbe- und Industriebetriebe werden aus Sicherheitsgründen vor unbefugtem Zugang durch entsprechende Zäune und Einfriedigungen geschützt, deren Art und Höhe an dieser Stelle geregelt werden. Für lebende Einfriedigungen bzw. Hinterpflanzungen von Zäunen wird eine Vorschlagsliste für geeignete Pflanzen dargestellt. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist bei Zäunen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für Kleintiere einzuhalten.

Aufgrund des vorhandenen bewegten Geländes werden je nach Größe und Umfang der Grundstücke Geländemodellierungen notwendig sein, die Höhenversätze erfordern und somit auch Abböschungen und Stützmauern notwendig werden lassen. Umfang, Material und Höhe werden hier geregelt.

3.4 Freileitungen

Die Verwendung von Freileitungen ist generell nicht zulässig. Von den jeweiligen Leitungsträgern, hauptsächlich der Telekom, wird jedoch immer hinsichtlich der Kosten unter Verweis auf das Telekommunikationsgesetz auch die Möglichkeit der oberirdischen Verlegung gefordert. Aus städtebaulichen Gründen und des Erscheinungsbildes wird darauf hingewirkt, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden und durch enge Zusammenarbeit der Medienträger eine kostengünstige Verlegung stattfinden kann.

3.5 Geländeänderungen und Bodenaushub

Die der natürlichen Geländeneigung des Gebiets geschuldeten Geländeänderungen müssen zur Nachbarschaft und zu öffentlichen Verkehrsflächen verträglich und in ihrer Ausdehnung begrenzt sein.

Der anfallende Bodenaushub soll überwiegend auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Die geplanten Fahrbahnhöhen der Erschließungsstraßen liegen aus diesem Grund etwas über dem bestehenden Geländeniveau, so dass eine leichte flächige Auffüllung des Grundstücks möglich ist.

3.6 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen. Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung nicht gegeben sein, muss das Niederschlagswasser in öffentlichen oder privaten Rückhaltungen zwischengespeichert und verzögert in die Kanalisation abgegeben werden. Somit wird einer Überlastung der bestehenden Kanalhaltungen vorgebeugt.

Im Plangebiet sind die Voraussetzungen für die Versickerung nur bedingt gegeben. Um das bestehende Kanalnetz nicht zu überlasten, muss das Niederschlagswasser der Dach- und Tiefgaragenflächen in einer zentralen öffentlichen Rückhaltung zwischen gespeichert und über eine Drosselung verzögert in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Festlegungen des Entwässerungskonzeptes (siehe Anlage 4) sind hierbei zwingend zu beachten.

3.7 Drainagewasser

Das Drainagewasser muss grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Drainagewasser darf nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen und in diesen eingeleitet werden (wegen möglicher Rückstaugefahr).

4 Hinweise

Die Hinweise enthalten Informationen bezüglich der Beeinträchtigungen und Emissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Bahnflächen.

Weiter wird auf Belange des Boden- und Grundwasserschutzes hingewiesen, sowie auf die vorliegenden geologischen Verhältnisse. Bei privaten Bauvorhaben wird eine Überprüfung der Bodenverhältnisse durch entsprechende Gutachten empfohlen.

Ansprechpartner bei Auffinden von Kultur- und Bodendenkmalen im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche oder beim Auffinden von Altlasten werden genannt.

Den Bauherren werden Hinweise für die Vorgehensweise bei lärmrelevanten Vorhaben gegeben.

5 Umweltbelange

Artenschutz (Anlage 1)

Zum Bebauungsplanverfahren „Schönblick“ der Stadt Öhringen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren Untersuchungsinhalt und –methodik mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, der Haselmaus sowie europarechtlich geschützte Reptilien, Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) und Holzkäfern untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Überdies wurde geprüft, ob es sich bei dem durch die geplante Trasse der Römerallee gequerten Grünland um den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ handelt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen können Verbotstatbestände bei den Vogelarten, der Haselmaus und der Zauneidechse vermieden sowie der Verlust von Nistplätzen der Höhlenbrüter kompensiert werden.
- Durch das Vorhaben mit der einhergehenden Rodung von Bäumen werden keine Verbotstatbestände gegenüber den vorhandenen Fledermausarten erfüllt, die nachgewiesenen Arten nutzen die Gebäudestrukturen als Quartiere.
- Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich und streng geschützter Schmetterlingsarten und Holzkäfer keine Verbotstatbestände erfüllt. Entsprechende Arten konnten nicht nachgewiesen werden.
- Bei dem von der Trasse gequerten Grünland handelt es sich nicht um eine Ausprägung einer „Mageren Flachland-Mähwiese“, welche nach der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) gemäß Anhang 1 als prioritärer Lebensraumtyp geschützt ist.

Umweltbericht (Anlage 2)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Es wurden Maßnahmen zum Umgang mit den Eingriffen erstellt und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Lärmimmissionen (Anlage 3)

Um die quantitativen Anforderungen an die Lärmemissionen im Bebauungsplan festsetzen zu können und somit späteren Immissionskonflikten vorzubeugen, wurden für den Bebauungsplan Emissionskontingente ermittelt. Das Plangebiet wurde hierzu in acht Teilflächen (TF1 – TF8) aufgeteilt. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung von vorhandenen Gewerbeflächen wurden die Immissionsrichtwerte für die schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schönblick" am Tag und in der Nacht um 6 dB reduziert.

Weiterhin wurde untersucht, wie sich die Straßenverkehrsgeräusche der Verkehrswege im bzw. außerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet auswirken. Da der Zugverkehr auf der Bahnlinie im Vergleich zum Verkehr auf der L1036 vernachlässigbar ist, wurde in der vorliegenden Untersuchung auf eine weitere Betrachtung der Lärmimmissionen durch den Bahnlärm verzichtet. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden nur im Südwesten des Plangebietes im Einwirkungsbereich der L1036 sowie im Norden im Einwirkungsbereich der Erschließungsstraße leicht überschritten. In den übrigen Flächen des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten. Zur Vermeidung werden passive Lärmschutzmaßnahmen in diesen Bereichen festgesetzt.

Klimagutachten (Anlage 5)

Im Gutachten wurden die lokalklimatischen Auswirkungen der Planung des Bebauungsplanes „Schönblick“ betrachtet. Mit Kaltluftberechnungen wurde festgestellt, dass die bestehenden Kaltluftströme in der Anfangsphase der Kaltluftbildung bodennah kühle Luftmassen zum Siedlungsrand von Öhringen führen, die jedoch aufgrund der geringen Intensität keine besonderen Bedeutungen für den Luftmassenaustausch im Siedlungsbereich haben. Die Planung führt zu einer gewissen Einschränkung dieser Hangabwinde in Form einer zeitlichen Verzögerung um wenige Minuten. Bei ausgeprägten Kaltluftbedingungen mit kräftigen Volumenströmen und hohem Belüftungspotenzial

schwenkt die Strömungsrichtung in der Umgebung des Bebauungsplangebietes „Schönblick“ derart, dass sie vom Siedlungsrand weg orientiert ist und damit keine direkten Auswirkungen der Planung auf den östlich gelegenen Siedlungsrand an der Heilbronner Straße und Berliner Straße abzuleiten sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass sich über der verbleibenden Freifläche zwischen Siedlungsrand und dem Plangebiet aufgrund der bodennahen Abkühlung auch in dieser Kaltluftbildungsphase Hangabwinde trotz übergelagertem Herantransport kühler Luftmassen ausbilden. Dies wird durch ergänzende Kaltluftberechnungen im Sinne eines Worst-Case-Szenarios verdeutlicht. Die sich in den Hangzonen des Planungsgebiets entwickelnden Kaltluftvolumenströme sind jedoch derart gering ausgeprägt ($< 1.000 \text{ mTL/s}$), dass sie nicht von wesentlicher Bedeutung für den nächtlichen Luftmassenaustausch am Siedlungsrand sind. Bezogen auf die Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftungsverhältnisse bei Regionalwindanströmungen und mögliche Änderungen der bodennahen Lufttemperatur in der benachbarten nächstgelegenen Wohnbebauung sind keine wesentlichen Modifikationen zu erwarten, die zu einer Unterschreitung des ortsüblichen Niveaus führen.

Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgelisteten Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Zusatzbelastung sind in Anbetracht der Klimawandelfolgen mit erhöhter sommerlicher Wärmebelastung zu unterstützen.

6 Bodenordnung

Die notwendigen Flächen wurden von der Stadt Öhringen erworben. Die Vermarktung der neu entstandenen Bauflächen erfolgt ebenfalls durch die Stadt Öhringen. Ein Eigentümer beantragte eine Zuteilung im Zuge des Umlegungsverfahrens, die entsprechende Flächen wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

7 Städtebauliche Kenngrößen

Das Bebauungsplankonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus:

Gesamtfläche	9,01	ha
Verkehrsflächen	1,41	ha
Verkehrsgrünflächen	0,24	ha
Grünflächen (öffentlich)	1,28	ha
Grünflächen (privat)	0,05	ha
Nettobauland	6,03	ha
festgesetzte Grundflächenzahl	0,80	
max. mögliche überbaubare Fläche $6,03 \text{ ha} \times 0,8 =$	4,82	ha

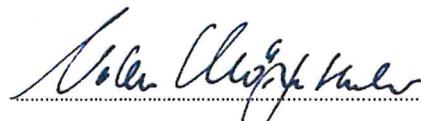
Öhringen, den 17.12.2019



.....
Thilo Michler, Oberbürgermeister



gefertigt: Öhringen, den 17.12.2019



.....
Volker Mörgenthaler,
Dr.-Ing. | Beratender Ingenieur

BIT | INGENIEURE
BIT Ingenieure AG
Altstadt 36
74613 Öhringen
Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30
oehringen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de

Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen

Bearbeitung: M.-Eng. Stefanie Mulfinger
Öhringen, 17.12.2019

BIT Ingenieure AG
Spitalhof, Altstadt 36
74613 Öhringen

Tel.: +49 7941 9241-0
Fax: +49 7941 9241-30

oehringen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de