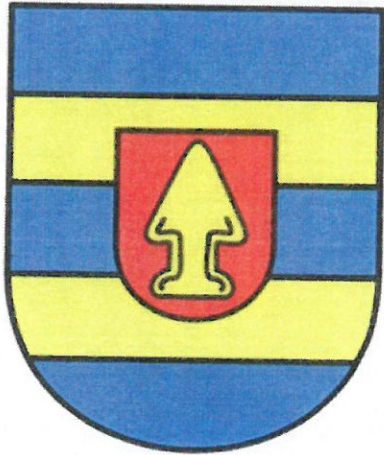


Gemeinde Ittlingen
Landkreis Heilbronn



Bebauungsplan

**GANGOLFSWEG –
1. ÄNDERUNG**

– Misch- und Gewerbegebiet –

Begründung

Ittlingen, März 2004

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet	4
4.1 Tatsächliche Situation	4
4.2 Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde	4
5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	4
5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	4
5.1.1 Standort	4
5.1.2 Art der baulichen Nutzung	5
5.1.3 Umfang des Plangebietes	5
5.1.4 Bedarf an Grund und Boden	5
5.2 Beschreibung der Umwelt	5
5.2.1 Pflanzen und Tiere (Biotoppotential)	5
5.2.2 Boden	5
5.2.3 Gewässerpotential	6
5.2.4 Klima/Luft	6
5.2.5 Landschaftsbild	7
5.2.6 Erholung	7
5.3 Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen	7
5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	8
5.5 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten	8
5.6 Hinweise bei der Zusammenstellung der Angaben	8
5.7 Fazit	8
6. Städtebauliche Konzeption	9
7. Erläuterungen zu den wesentlichen Planfestsetzungen	9
7.1 Art der baulichen Nutzung (Plansatz C 1)	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung (Plansatz C 2)	11
7.3 Bauweise (Plansatz C 3)	11
7.4 Äußere Gestaltung (Plansatz D)	11
7.4.1 Gebäude (Plansatz D 1, D 2, D 3)	11
7.4.2 Freiflächen (Plansatz C 6 und D 4)	11

7.5	Bewältigung des Eingriffs-Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft (Plansatz C 6).....	12
7.6	Verkehrliche Erschließung.....	16
8.	Ver- und Entsorgung.....	16
8.1	Wasserversorgung.....	16
8.2	Abwasserbeseitigung.....	16
9.	Immissionsschutz	17
10.	Flächen mit Bodenbelastungen.....	17
11.	Bodenordnende Maßnahmen	17
12.	Städtebauliche Daten	17
13.	Änderung des Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Eppingen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.....	18

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ittlingen gehört dem Verwaltungsraum Eppingen an und liegt zwischen den Entwicklungsachsen Heilbronn – Sinsheim und Heilbronn – Eppingen. Die derzeit rund 2.380 Einwohner zählende Gemeinde Ittlingen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Ihr Entwicklungspotential hinsichtlich Wohnen und Gewerbe wird damit in erster Linie durch den örtlichen Eigenbedarf bestimmt.

Gleichwohl besitzt die Gemeinde aufgrund ihrer Nähe zur AS Sinsheim-Steinfurt (4 km) eine vergleichsweise hohe Attraktivität als Gewerbestandort. Diese Lagegunst gilt es durch die Sicherung und behutsame Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen dauerhaft weiter zu entwickeln.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und die privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Neufassung der bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

- Städtebauliche Gründe erfordern die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten;
- Durch die Erweiterung des Plangebietes werden bislang planungsrechtlich nicht legitimierte Bauvorhaben im Gebiet auf die rechtliche Grundlage eines Bebauungsplanes gestellt;
- Die Gemeinde gewinnt durch die Erweiterung des Plangebietes zusätzliche, gewerblich nutzbare Bauflächen und kann damit den mittelfristigen Bedarf in Ittlingen abdecken;
- Die geplante Ansiedlung eines Pflegeheims macht im vorliegenden städtebaulichen Gesamtzusammenhang die Ausweisung eines Mischgebietes (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG liegt am nördlichen Ortstrand von Ittlingen. Die räumliche Begrenzung des Gebiets stellt sich wie folgt dar (vgl. Plandarstellung M. 1:500)

im **Norden** durch die Flurstücke Nr. 10612 (teilweise) und 10701;

im **Westen** durch die Flurstücke Nr. 10604 (teilweise), 10600 (Weg), 10545 (Weg, teilweise), 10582 (teilweise) ;

im **Osten** durch die Elsenz sowie

im **Süden** durch die Flurstücke 10595, 10761 (Weg, teilweise) und 8471.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

4.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet liegt langgestreckt am nördlichen Ortsrand von Ittlingen. Es befindet sich am Rand der Talaue der Elsenz auf einem nach Westen ansteigenden Hang. Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Kraichgau – hier zum „Eppinger Gäu“.

Die bisher nicht überplanten Flächen im Außenbereich werden intensiv ackerbaulich genutzt.

4.2 Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Regionalplan Franken 1995 trifft für den Bereich in dem sich das Planungsgebiet befindet keine einschränkenden Aussagen. Direkt nördlich grenzt der regionale Grünzug an, der durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes aber nicht tangiert wird. Ein Konflikt mit regionalplanerischen Zielaussagen besteht deshalb nicht.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits durch die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne GANGOLFSWEG vom 06.07.1984 und GANGOLFSWEG II vom 30.10.1987 überplant. Die neu überplanten Flächen waren bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Gemäß dem Gesetz zur Änderung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 besteht für bestimmte Bebauungspläne nach Anlage 1 („Industriezonen“, „Städtebauprojekte“) zum UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) die grundsätzliche Pflicht zur Durchführung einer UVP. Eine unmittelbare UVP-Pflicht besteht dem gemäß für Industriezonen >10 ha überbaubare Grundstücksfläche. Wird ein Schwellenwert von 2 ha überbaubare Grundstücksfläche überschritten, so ist eine Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich. Dies geschieht im Rahmen eines Screening-Verfahrens. Hierbei muss entsprechend den Auswahlkriterien der Anlage 2 zum UVPG entschieden werden, ob gemäß § 3c UVPG im Einzelfall eine UVP durchgeführt werden muss.

Im vorliegenden Fall ist hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit lediglich die bisher nicht überplante Erweiterungsfläche zu betrachten. Die überbaubare Grundfläche beträgt hier 1,7 ha. Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß Anlage 1 zum UVPG ist nicht zwingend erforderlich. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan trotzdem eine Allgemeine Vorprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Rahmen des Umweltberichtes nachstehend zusammengefasst sind. Die vollständige Vorprüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

5.1.1 Standort

Bei den bislang zum planungsrechtlichen Außenbereich zu zählenden Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit sehr geringer Bedeutung für den Biotopschutz. Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone III A.

Die baulich genutzten Flächen sind überwiegend mit Gewerbebauten, Freilagerflächen und in untergeordnetem Maße mit Wohngebäuden bebaut.

Durch das Vorhaben sind keine Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, wie Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte betroffen.

Im Plangebiet sind keine Denkmale, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften bekannt.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Misch- und Gewerbegebiet gemäß §§ 6 und 8 BauNVO ausgewiesen¹. Die grundlegenden Festsetzungen werden übernommen, da sich die städtebauliche Konzeption des Gebietes nicht wesentlich geändert hat². Die neu überplanten Flächen werden ausschließlich als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Von den Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen sind keine nachteiligen Umwelteinwirkungen zu befürchten.

5.1.3 Umfang des Plangebietes

Der Bebauungsplan GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG umfasst insgesamt eine Größe von 10,22 ha, der Erweiterungsteil einschließlich Ersatzmaßnahme 3,22 ha.

5.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Durch den Bebauungsplan GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG werden planerisch zukünftig rund 1,7 ha bisher intensiv genutztes Ackerland in Anspruch genommen. Die hierzu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Kapitel 7.5 beschrieben.

5.2 Beschreibung der Umwelt

5.2.1 Pflanzen und Tiere (Biotoppotential)

Das Gebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Außer Ackerflächen sind lediglich schmale Wegraine und offene Gräben vorhanden, die von nitrophilen Gras- und Krautarten dominiert werden.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Als naturferner Bereich mit Funktionen als (Teil-) Lebensraum für Ubiquisten ist seine Bedeutung für den Biotopschutz sehr gering.

In räumlicher Nähe, direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend, befindet sich die Elsenz, deren Ufergehölze als § 24a-Biotop ausgewiesen sind.

Das Gebiet ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung stark in seinen Funktionen als Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt.

5.2.2 Boden

Das Plangebiet fällt in die Bodenregion der sogenannten Gäulandschaften und gehört zur bodenkundlichen Einheit der Pararendzinen aus Löß.

Bei den Bodenarten handelt es sich um skelettfreie bis skelettarme, meist tiefgründige Schluffböden im Wechsel mit Lehm Böden, mit guter bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die

¹ Zur Einschränkung vgl. Kapitel 7.1

² Vgl. Kapitel 6

nutzbare Feldkapazität (eine Kenngröße für die Wasserversorgung der Vegetation) ist je nach Bodenart stark wechselnd, jedoch insgesamt im Bereich von mittel bis hoch.

Nach den Angaben der Reichsbodenschätzung handelt es sich im Plangebiet um reine sowie sandige Lehmböden mit Ackerzahlen von 65 bis maximal 82. (Höchster Wert: 100)

Die potentielle Kationen-Austausch-Kapazität (KAK_{pot}) dieser Böden wird als gering bis mittel angegeben. Die KAK_{pot} ist Messwert für die Fähigkeit der Böden, die gelösten Nährstoffe den Pflanzen zur Verfügung zu stellen, bzw. zur Pufferung gelöster Stoffe, z.B. Säuren, organische oder anorganische (Schad-)stoffe zu puffern. Diese Fähigkeit der Böden ist wichtig für den Schutz des Grundwassers und der Nahrungskette vor Verunreinigung.

Die Böden sind durch die intensive Bewirtschaftung stark Kultur beeinflusst, d.h. in ihren chemisch-physikalischen Eigenschaften stark verändert.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einer Vorbelastung durch Agrochemikalien zu rechnen.

5.2.3 Gewässerpotential

Das Plangebiet (Erweiterungsteil) ist frei von Oberflächengewässern.

Es befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone III A. Die Grundwasserneubildungsrate auf den mittelmäßig bis gut sickerfähigen Böden ist hoch.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine amtlichen Werte vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der Grundwasserspiegel etwa auf dem Niveau der Elsenz bewegt, mit zum Hangfuß hin leicht ansteigender Höhe.

Im westlichen Bereich von Flurstück 10612 kann der Grundwasserflurabstand demnach unter 2 Meter betragen.

Im westlichen Erweiterungsteil (Flurstück 10599/2 und 10599/3) wird der Grundwasserflurabstand mit zunehmender Geländehöhe größer; bis zu ca. 10 Meter im oberen Bereich. Aufgrund der Topographie muss hier mit Hangwasser gerechnet werden.

5.2.4 Klima/Luft

Vorbemerkung: Das Schutzgut Klima/Luft erfüllt im Naturhaushalt wichtige Regulationsfunktionen, wie Temperatenausgleich oder Durchmischung und Transport von Stoffen.

Das Plangebiet ist dem Klimagebiet „Kraichgau und Neckarbecken“ zuzuordnen und zählt mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8° C zu den warmen Gebieten Baden-Württembergs³.

Die besondere klimatische Gunst der Region beruht auf der Bergkette im Westen, die im Lee häufig für eine Auflösung der Wolken sorgt, und dadurch eine relativ hohe Sonnenscheindauer im Sommer bewirkt. Die Zahl der trüben Tage ist mit 140 relativ gering. Auch die Anzahl der Nebeltage pro Jahr liegt im Landesvergleich am unteren Ende (unter 50 Tage). Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 750 – 800 mm, wobei ein Anstieg der Niederschlagsmenge innerhalb der Vegetationsperiode von Mai bis Juli zu verzeichnen ist. Die ist zusammen mit den überdurchschnittlich hohen Temperaturen als günstig für das Pflanzenwachstum zu bewerten. Die Zeitspanne des Pflanzenwachstums (Lufttemperatur über 5 ° C) liegt ebenfalls am oberen Ende im Landesvergleich.

³ Vgl. Klimaatlas, Deutscher Wetterdienst 1953

5.2.5 Landschaftsbild

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen unstrukturierten Hangbereich mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Gewerbebetrieb auf Flurstück Nr. 10612/1 steht völlig ohne Einbindung in der weithin einsehbaren, ebenen Fläche. Auch die großvolumigen Hallen an der Sägmühlstraße beeinträchtigen das Landschaftsbild von Norden her betrachtet. Am nördlichen Ende des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich eine heckenartige Anpflanzung von Fichten, die ebenfalls einen optischen Störreiz darstellt.

Das Plangebiet selbst besitzt nur sehr geringen landschaftsästhetischen Wert. Die bestehende, nicht eingebundene Bebauung stellt eine erhebliche Verletzung des Landschaftsbildes dar.

Im Norden grenzt ein Bereich mit Baumwiesen, Hecken und Feldgehölzen an; im Osten befindet sich die Elsenz mit ihrem markanten Ufergehölz. Diese nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Bereiche haben hohen landschaftsästhetischen Wert.

Aufgrund der Einsehbarkeit weist die Region um den nördlichen Erweiterungsteil (Flst. 10612) hohe visuelle Verletzbarkeit auf. Der westliche, am Hang gelegene Erweiterungsteil ist aufgrund der Topographie wesentlich weniger einsehbar, und hat somit auch entsprechend geringere visuelle Verletzbarkeit.

5.2.6 Erholung

Das unmittelbare Plangebiet hat als ungegliederte Kulturlandschaft nur geringen Wert für die Erholung. Anders jedoch die nördlich angrenzenden reich strukturierten Hänge sowie das Elsenztal. Diese Bereiche sind aufgrund ihrer Vielfalt, Naturnähe und regionaltypischen Eigenart von hohem Erlebniswert. Sie sind über das gut entwickelte Wegenetz vom Ort aus leicht erreichbar.

Die Belästigungen durch Lärm, z.B. von der Verbindungsstraße Sinsheim – Eppingen ist gering. Es finden keine Geruchsbelästigungen durch das bestehende Gewerbegebiet statt.

5.3 Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Für die Erschließung des Plangebietes werden bereits bestehende Straßen benutzt, wodurch der Flächenbedarf gering gehalten werden kann.

Für die Bebauung der Grundstücke sind teilweise Veränderungen der Geländegestalt, insbesondere Geländeeinschnitte mit Böschungen bzw. Stützmauern erforderlich.

Da sich das Plangebiet vollständig in der Wasserschutzgebiet Zone III A befindet, wird zum Schutz des Grundwassers, abweichend von den sonst anzustrebenden versickerungsfähigen Bodenbelägen, die Verwendung von Wasser undurchlässigen Belägen vorgeschrieben.

Die übrigen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Es ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum in regionaltypischen Arten anzupflanzen.

Das geplante Gewerbegebiet soll durch mehrere Pflanzgebote zur Landschaft hin eingebunden und innerhalb des Gebietes durch Baumreihen und gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche gegliedert und aufgewertet werden.

Insbesondere im landschaftsästhetisch empfindlichen nördlichen Bereich ist ein 20 Meter breites Pflanzgebot im Charakter von Feldgehölzen vorgesehen. Zur Talauwe hin erfolgt die Einbindung durch eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen.

Eine verstärkte Bepflanzung am östlich des Gebietes gelegenen Elsenzufer wird die Einsehbarkeit von der gegenüberliegenden Talseite zusätzlich reduzieren.

5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 6 Abs.1 BauNVO. Es sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die nicht genehmigungspflichtig nach dem BImSchG sind.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sägmühlstraße, die durch ein älteres Wohngebiet führt. Die Straße wird u.a. als Fußweg von Kindern zur an ihr gelegenen Schule und Sporteinrichtungen genutzt. Es sollen daher alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen sein, die zu einer starken Frequentierung der Straße, insbesondere mit LKW, führen werden.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich unzulässig. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit (im Einzelfall nach Genehmigung durch den Gemeinderat) liegt dann vor, wenn sie im Gebiet produzierte Produkte verkaufen.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe, wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Bau- und Gartenmärkte, u. dgl. sind nicht zulässig. Ferner sind weder Tankstellen noch Vergnügungsstätten zulässig. Hierdurch wird insgesamt eine Belästigung der Anwohner durch Lärm, speziell in den Abendstunden, vermieden.

Im Zuge der Bebauungsplanung sind daher keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

5.5 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Bei der Bebauungsplanung GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG handelt es sich um eine Überplanung des Bestandes zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für die Erweiterungsflächen sind keine Konzept- oder Standortalternativen möglich, da einerseits die Entwicklungsrichtung nur noch in nördlicher Richtung möglich ist und andererseits insbesondere die westliche Erweiterung aus Gründen der planungsrechtlichen Legalisierung bereits realisierter baulicher Anlagen im Außenbereich zwingend erforderlich ist.

5.6 Hinweise bei der Zusammenstellung der Angaben

Alle relevanten Umweltdaten konnten im Planungsverfahren ermittelt werden. Nicht aufklärbare Umweltrisiken liegen somit nicht vor.

5.7 Fazit

Durch die Bebauungsplanung GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG sind gemäß der erfolgten Allgemeinen Vorprüfung, wie dargestellt, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch

die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. **Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist deshalb nicht erforderlich.**

6. Städtebauliche Konzeption

Mit der Bebauungsplanung GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG bekräftigt die Gemeinde Ittlingen ihre Zielvorstellung, auch weiterhin gewerbliche Bauflächen in wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollem Umfang für den Eigenbedarf zur Verfügung zu stellen. Dies geschieht unter der Maßgabe, die sich bereits entwickelten städtebaulichen Strukturen in Ittlingen zu sichern und weiter zu entwickeln. Insbesondere mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Handelsnutzungen soll der Ortskern als Standort für Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen gesichert und dauerhaft gestärkt werden.

Die städtebauliche Konzeption des bereits überplanten Plangebietsteils bleibt unverändert: Zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Südwesten werden jeweils Mischbauflächen ausgewiesen. Diese übernehmen Pufferwirkung für die sich anschließenden gewerblichen Nutzungen.

Die gewerbliche Erweiterungsfläche im Norden wird über die bestehende Sägmühlstraße erschlossen. Zusätzliche Erschließungswege sind nicht erforderlich. Damit kommt diese Fläche vorrangig als Erweiterungsfläche für den bereits ansässigen Betrieb in diesem Bereich in Frage.

Die Erweiterung im Westen dient in erster Linie zur planungsrechtlichen Legalisierung der vorhandenen baulichen Anlagen, die sich bisher aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich befanden.

Ziel der städtebaulichen Neukonzeption war es insbesondere, das Gebiet verträglich in den umgebenden Landschaftsraum der Elsenzaue einzubinden. Dies soll in erster Linie mit Hilfe einer massiven Eingrünung der vorhandenen und künftig geplanten baulichen Anlagen gelingen.

Ein großer Teil der nördlichen Gebietserweiterung ist zudem für die dauerhafte Sicherung der unbebauten Bereiche der unmittelbaren Elsenzaue vorgesehen. Neben ökologischen Gesichtspunkten kommen hier insbesondere auch Aspekte des Hochwasserschutzes – hier: Sicherung von Überschwemmungsflächen – zum Tragen.

7. Erläuterungen zu den wesentlichen Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (Plansatz C 1)

Auf Flst. Nr. 10612/1 wird ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird der baurechtlich genehmigte Status des dort ansässigen Gewerbebetriebs Stöckel Fahrzeugbau berücksichtigt.

Um unzulässige Immissionsbeeinträchtigungen auf dem nördlich angrenzenden Mischgebiet zu verhindern, wird zwischen beiden Gebietsarten eine „Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (siehe Plankarte).

Auf dieser Fläche ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Dessen bauliche Ausbildung basiert auf der Prognose der Schallimmissionen der DEKRA Umwelt GmbH (Bericht Nr. 016154 vom 02.06.2004).

Darüber hinaus werden im Plangebiet eingeschränkte Mischgebietsflächen (MI_e) und eingeschränkte Gewerbegebietsflächen (GE_e) ausgewiesen. Die Einschränkungen werden folgendermaßen begründet:

Ausschluss von Handelsnutzungen (Plansatz C 1.1, 1.2 und 1.3)

Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Ittlingen (vgl. Pkt. 6) sollen zentrale, der Nahversorgung der Bevölkerung dienende Versorgungseinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage im Ortskern angesiedelt werden. Die Schaffung von Subzentren, die die Ortsmitte in dieser Hinsicht schwächen würden soll verhindert werden. Damit stehen die Festsetzungen im Einklang mit den Zielen der Dorfentwicklung für Ittlingen, wonach insbesondere Einzelhandelsnutzungen zur Verstärkung der Zentrumsfunktion im Ortskern anzusiedeln sind⁴.

Mit dem Ausschluss von Handelseinrichtungen im hier definierten Umfang, kommt die Gemeinde Ittlingen darüber hinaus auch einer Forderung der überörtlichen Planungsträger nach, wonach die Stärkung der Zentren als multifunktionale Standorte für Handel und Dienstleistung vorrangiges städtebauliches Ziel im Rahmen der Stadt- und Dorfentwicklung sein soll.

Ausschluss von Tankstellen (Plansatz C 1.1, 1.2 und 1.3)

Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll einem zusätzlichen Anstieg der Verkehrsbelastung in der Sägmühlstraße, insbesondere des Schwerlastverkehrs, entgegengewirkt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der verkehrsempfindlichen Nutzungen, wie Kindergarten, Grundschule und Freizeitgelände im vorgelagerten Abschnitt der Sägmühlstraße zu sehen. Eine zusätzliche Gefährdung, vor allem von Kindern, soll damit entgegen gewirkt werden.

Der Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet ist nicht zuletzt deshalb gerechtfertigt, da in verkehrsgünstigeren Lagen und an städtebaulich unempfindlicheren Stellen im Gemeindegebiet Tankstellen rechtlich zulässig (und bereits teilweise realisiert sind), wie etwa im Bereich der Ortsdurchfahrt L 592 (Grüner-Hof-Straße).

Ausschluss von Vergnügungsstätten (Plansatz C 1.1, 1.2 und 1.3)

Der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten liegen ebenfalls städtebauliche Belange zu Grunde. Hier sind insbesondere verkehrliche Gründe anzuführen. Im vorgelagerten Abschnitt der Sägmühlstraße liegen verkehrsempfindliche Nutzungen, wie Kindergarten, Grundschule und Freizeitgelände. Erfahrungsgemäß erzeugen Vergnügungsstätten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die daraus resultierende potentielle Gefährdung, insbesondere von Kindern, kann, wie im Falle des Ausschlusses von Tankstellen, nicht hingenommen werden.

Darüber hinaus will die Gemeinde die befürchtete Etablierung eines Subzentrum im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten im Bereich des Plangebietes, als städtebaulich nicht integrierter Standort, ausschließen. Vergnügungsstätten als kerngebietstypische Nutzungen sind in Ittlingen im Bereich der Ortsmitte zulässig und sollen bei Bedarf, und wenn sonstige städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen, dort angesiedelt werden.

⁴ Vgl.: Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 1986 der Gemeinde Ittlingen zur Nutzung des Ortskerns im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ittlingen“, S. 8.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (Plansatz C 2)

Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl von 0,4/0,8 (zwingend) und für die Gewerbegebiete 0,8/1,6 (zwingend) festgesetzt. Damit ist eine angemessene bauliche Dichte, die dem Gebietscharakter nicht zuwider läuft, realisierbar. Dem geforderten „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ gemäß § 1a Abs. 1 BauGB kann mit dieser Festsetzung entsprochen werden.

Die Nutzungsdichte im Plangebiet wird zusätzlich durch die einheitliche Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen in Verbindung mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal 10,0 m Firsthöhe definiert. Städtebaulich angemessene Kubaturen werden so im Zusammenspiel mit einer maximal möglichen Dachneigung von 30° gewährleistet.

7.3 Bauweise (Plansatz C 3)

Im Mischgebiet ist grundsätzlich Bebauung in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig ist. Damit wird der im Mischgebiet gegebenen Möglichkeit der Errichtung von reinen Wohngebäuden oder von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die in Abweichung zu § 22 Abs. 2 BauNVO, Gebäude bis 100 m Länge zulässt. Gemäß der Zeckbestimmung des Gebietes, sind entsprechend sinnvolle, gewerblich geprägte bauliche Anlagen möglich. Dies entspricht im übrigen der schon bisher rechtsverbindlichen Festsetzung.

7.4 Äußere Gestaltung (Plansatz D)

7.4.1 Gebäude (Plansatz D 1, D 2, D 3)

Die Vorgaben bzgl. der Gebäudehöhen entsprechen den bisherigen Festsetzungen. Damit ist im Grundsatz gewährleistet, dass künftige Bauvorhaben sich in Bezug auf ihre Höhenentwicklung in die vorhandene bauliche Umgebung einfügen.

Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung beschränken sich auf den Ausschluss von grellen, hochglänzenden und reflektierenden Farben und Materialien. Im Gegenzug werden gedeckte Töne für die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen vorgeschrieben. Wobei in diesem Zusammenhang durchaus eine architektonisch zeitgemäße Formensprache und Materialverwendung erwünscht ist. Damit ist, unter Berücksichtigung der überwiegend gewerblichen Prägung des Gebietes, eine angemessene Einfügung der Gebäude in den Landschaftsraum gewährleistet.

7.4.2 Freiflächen (Plansatz C 6 und D 4)

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Freiflächen im Plangebiet verfolgen zwei Zielrichtungen:

1. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft realisiert. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan abgeleitet und werden über den festgesetzten punktuellen und flächenbezogenen Pflanzzwang umgesetzt. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine

Pflanzbindung festgesetzt, die den sicherungsbedürftigen und entwicklungsfähigen Grünbestand sichert.

2. Durch die Lage am Ortsrand und in der Talauflage kommt der Gestaltung der Freiflächen besondere Bedeutung zu. Eine umfangreiche Gehölzauswahlliste soll einerseits sicherstellen, dass eine standort- und landschaftsgerechte Bepflanzung vorgenommen wird und andererseits den Grundstückseigentümern genügend Handlungsfreiheit bei der Gestaltung der Freiflächen geben.

Aufgrund der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III A muss auf die wünschenswerte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet werden.

Darüber hinaus werden noch nachbarschutzrechtlich relevante Festsetzungen getroffen, bspw. in Bezug auf Stützmauern, Böschungen und Geländeneivellierungen, um potentielle Konflikte möglichst im Vorfeld weitreichend planerisch zu bewältigen.

7.5 Bewältigung des Eingriffs-Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft (Plansatz C 6)

Bei der Überplanung des Gebietes wurde die Berücksichtigung des bauleitplanerischen Oberziels „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sowie die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Maßnahmenvorschlägen des Grünordnungsplanes der Verpflichtung der Gemeinde gegenübergestellt, im Rahmen der „städtebaulichen Erforderlichkeit“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Die Erforderlichkeit der Erweiterung des Baugebietes GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom Gemeinderat eingehend begründet⁵.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan⁶ erarbeitet, der den naturräumlichen Bestand erfasst und bewertet. Weiterführend wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt und auf deren Grundlage Maßnahmenvorschläge für die Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert worden sind.

Nach ergangener Rechtskraft des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften schließt die Gemeinde Ittlingen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Sicherung der geplanten Ersatzmaßnahme im Bereich der Elsenzaue ab.

Im folgenden sollen die relevanten Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter und die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen in einer Übersicht dargestellt werden.

⁵ Vgl. Kapitel 2

⁶ Riedel, Thomas: GOP zum Baugebiet GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG, Bad Friedrichshall, Mai 2002

Merkmale der möglichen Auswirkungen						
Schutzgut Nutzfunktion	Art der Beeinträchtigung	Ausmaß	Schwere und Komplexität	Wahrscheinlichkeit der Auswirkung	Dauer, Reversibilität	
Boden	Funktionsverlust als: - Filter und Puffer - Standort für Wild- und Kulturpflanzen (natürliches Ertragspotential)	1,70 ha	hoch	real	irreversibel im Plangebiet nicht ausgleichbar, daher Ersatzmaßnahme „Feuchtgebiet“	
Grundwasser	- Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung und Grundwasser- Reinhaltung	1,70 ha	hoch	real	irreversibel im Plangebiet nicht ausgleichbar, daher Ersatzmaßnahme „Feuchtgebiet“	
Oberirdische Gewässer	Erhöhter Oberflächenabfluss, dadurch stärkere Belastung der Eisenz	1,70 ha	mittel	real	irreversibel im Plangebiet nicht ausgleichbar, daher Ersatzmaßnahme „Feuchtgebiet“	

Schutzgut Nutzfunktion	Art der Beeinträchtigung	Ausmaß	Schwere und Komplexität	Wahrschein- lichkeit der Auswirkung	Dauer, Reversibilität
Landschaft	Veränderung des natürlichen Erscheinungsbildes der Landschaft	visuelle Wirkzone I – II (200 – max. 1500 m)	hoch	real	mittelfristig ausgleichbar durch Gestaltungsmaß- nahmen (Pflanzgebote sowie Ersatzmaßnahme)
Erholung	Beeinträchtigung des landschaftsästhetischen Wertes	visuelle Wirkzone I - II	mittel	real	mittelfristig ausgleichbar durch Gestaltungsmaß- nahmen (Pflanzgebote sowie Ersatzmaßnahme)
Tiere und Pflanzen	Keine erheblichen Beeinträchtigungen		sehr gering		
Kulturgüter	Es sind keine Kulturgüter betroffen		entfällt		
Mensch	Keine erheblichen Beeinträchtigungen		gering		

Zusammenfassung

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes GANGOLFSWEG und GANGOLFSWEG II stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind in der Schwere abhängig von deren Empfindlichkeit.

Die wesentlichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind:

- Verlust aller Bodenfunktionen auf den bebauten Flächen;
- verringerte Grundwasserneubildung, gleichzeitig erhöhter Oberflächenabfluss sowie
- visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Maßnahmen zur Einbindung (Pflanzgebote) mittel- bis langfristig ausgeglichen werden. Da die Pflanzgebote größtenteils auf öffentlichen Flächen liegen, ist eine sachgerechte Entwicklung gewährleistet.

Die Eingriffe in den Schutzgütern Boden und Gewässer können, wie vor dargelegt, im Plangebiet ausgeglichen werden. Es ist gemäß den gesetzlichen Regelungen eine Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Anlage eines Feuchtgebietes in der Talaue der Elsenz. Die vernässte Fläche wird bisher als Acker bewirtschaftet⁷.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz können die Eingriffe kompensiert werden.

Die nachfolgende Darstellung gibt eine Übersicht über Eingriffe und deren Kompensation. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland bzw. Grünland. Es wird als Konvention vorgeschlagen, für die Versiegelung von bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen den allgemein üblichen Kompensationsfaktor 1:0,3 anzuwenden.

Nachfolgend wird zunächst der Flächenbedarf für das Gewerbegebiet (Erweiterung) ermittelt:

Versiegelte Flächen

Fläche insgesamt: 1,97 ha davon

überbaubare Flächen

Gewerbegebiet	1,33 ha x 0,8 (GRZ):	1,06 ha
Mischgebiet	0,64 ha x 0,6 (GRZ):	0,38 ha
Gesamt		1,44 ha

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, versiegelt

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis maximal 40 % versiegelt werden. (Zufahrten, Lager- Parkplätze usw.)

1,97 – 1,44 = 0,53 ha nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,53 ha x 40 %	0,21 ha
Verkehrsflächen, befestigt	0,05 ha
Σ versiegelte Flächen	1,70 ha

⁷ Vgl. GOP; Kapitel 2.3, Seite 9

Unbefestigte Flächen

2.1	Öffentl. Grünflächen einschl. Ersatzmaßnahme	1,47 ha
2.2	Private Grünflächen	0,25 ha
2.3	Wassergraben	0,07 ha
	∑ unbefestigte Flächen	1,79 ha
	Gesamtfläche Gewerbegebiet	3,49 ha

7.6 Verkehrliche Erschließung

Sowohl die äußere als auch die innerliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden über die Sägmühlstraße abgewickelt. Die Straße ist ausreichend dimensioniert, um die potentielle Verkehrsmengenzunahme durch die Erweiterung des Plangebietes und die noch mögliche Nutzungsverdichtung im Bestand aufzunehmen. Die Erweiterungsflächen werden durch das bestehende Straßennetz im Plangebiet erschlossen. Ein wesentlicher baulicher oder verkehrsrechtlicher Eingriff in das Straßennetz ist deshalb nicht erforderlich.

Der **ruhende Verkehr** ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die Grundstücksflächen sind hier ausreichend dimensioniert, um die nach Landesrecht geforderten Stellplatznachweise im Einzelfall zu erbringen.

Öffentliche Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen. Der öffentliche Straßenraum ist ausreichend dimensioniert, um den im Gebiet zu erwartenden öffentlichen Stellplatzbedarf abzudecken.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist nicht vorgesehen. Die nächste Haltestelle im Bereich der Schule/Kindergarten ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch den Zweckverband „Wasserversorgung Oberes Elsenztal“ und ist gesichert.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung obliegt dem Abwasserzweckverband „Oberes Elsenztal“ und erfolgt im Mischsystem, d. h. dass Schmutzwasser und Hofflächenwasser im Mischsystem beseitigt werden. Die Dachflächenwässer werden in die Elsenz eingeleitet, wenn die Schädlichkeit der Einleitung gemäß § 45b WG nachgewiesen ist. Eine Änderung der Entsorgungsinfrastruktur ist durch die Bebauungsplanung nicht erforderlich. Die vorhandenen Entsorgungskapazitäten reichen aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die neu ausgewiesene Mischbaufläche im Norden neu an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen werden muss.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist unzulässig, da sich das gesamte Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III A befindet.

9. Immissionschutz

Die potentiellen Immissionskonflikte im Plangebiet, insbesondere durch die Unverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen und Wohnen werden durch die Einschränkungen der Misch- und Gewerbegebiet hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Nutzungen auf ein zumutbares Maß reduziert.

Durch den **Ausschluss von Betrieben, die den zulässigen Dauerschallpegel eines Mischgebietes überschreiten**, wird das gesamte Plangebiet hinsichtlich des Immissions-schutzes auf das Niveau eines Mischgebietes eingestuft. Damit wird der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den Wohnbaugebieten und den immissionsempfindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen an der Sägmühlstraße (Grundschule, Kindergarten) hinreichend Rechnung getragen.

Weiterhin soll durch die regelmäßige Unzulässigkeit von Geruch und Staub emittierenden Betrieben der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung sowie den oben aufgeführten Nutzungen an der Sägmühlstraße entsprochen werden.

10. Flächen mit Bodenbelastungen

Die „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ weist für das Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche auf dem Grundstück Nr. 10762, Sägmühlstraße 38/1, aus. Im Zeitraum zwischen 1984 und 1989 wurden hier im Rahmen einer Speditionstätigkeit wassergefährdende Stoffe gelagert bzw. sind solche Stoffe in den Boden gelangt und haben zu Verunreinigungen geführt.

Für den Standort liegt das Bewertungsergebnis „Orientierende Erkundung“ vor. Die Gemeinde Ittlingen wird daher vor dem Satzungsbeschluss und damit vor einer abschließenden Konfliktbewältigung im Zuge der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, das Gefährdungspotential im Rahmen weitergehender Erkundungen untersuchen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Verwirklichung des geplanten Wohnbaugebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 10,56 ha
Gewerbebaufläche:	ca. 7,02 ha
Mischbaufläche	ca. 0,87 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1,49 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,90 ha
Wasserflächen, Wassergräben	ca. 0,28 ha.

13. Änderung des Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Eppingen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes ist nicht aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Eppingen entwickelt. Das Plangebiet überschreitet die im Flächenutzungsplan dargestellten Bauflächen um ca. 3,10 ha, davon entfallen ca. 1,66 ha auf die planungsrechtlich festgesetzte Gewerbebaufläche. Da es sich hierbei um eine nicht unwesentliche Überschreitung der dargestellten Baufläche handelt, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Paralleländerung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Ab.3 BauGB für den betreffenden Bereich durchgeführt.

Die Erforderlichkeit für die Änderung des Flächenutzungsplanes ergibt sich aus den unter Kapitel 2 dargelegten städtebaulichen Gründen, insbesondere aber durch

- die zwingende planungsrechtlich Legitimierung von bislang im Außenbereich liegenden, nicht privilegierten Bauvorhaben sowie
- durch die notwendige Schaffung von gewerblich nutzbare Bauflächen zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Bedarfs in Ittlingen.

BÜRGERMEISTERAMT ITTLINGEN


Ittlingen, den 01.09.2004



Heck
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Eppingen, den 01.09.2004



Setzer
Stadtplaner

Anlagen: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan GANGOLFSWEG – 1. ÄNDERUNG inkl. Allgemeiner Vorprüfung zur UVP gemäß UVPG (*nur für Beteiligung des Landratsamts Heilbronn*)

Auszug aus der Flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn für das Flurstück Nr. 10762, Sägmühlstraße 38/1, Ittlingen

Schallschutzgutachten der DEKRA vom 02.06.2004