

# Begründung zum Bebauungsplan “Galgenfeld II“



## 0. Inhaltsangabe

1. Erfordernis der Planaufstellung und  
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Darstellung des Bestandes
3. Äußere und innere Erschließung  
*Äußere Erschließung*  
*Innere Erschließung*
4. Städtebauliche Strukturen und planungsrechtliche Festsetzungen  
*Städtebauliche Struktur*  
*Planungsrechtliche Festsetzungen*
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Wegenetz und Freiflächen
7. Umweltprüfung (UP)
8. Schutz des Einzelhandelsstandortes „Innenstadt“ von Öhringen
9. Ver- und Entsorgung
10. Gutachten
11. Altlasten
12. Archäologische Funde
13. Grunderwerb und Realisierung
14. Plandaten/Statistik

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

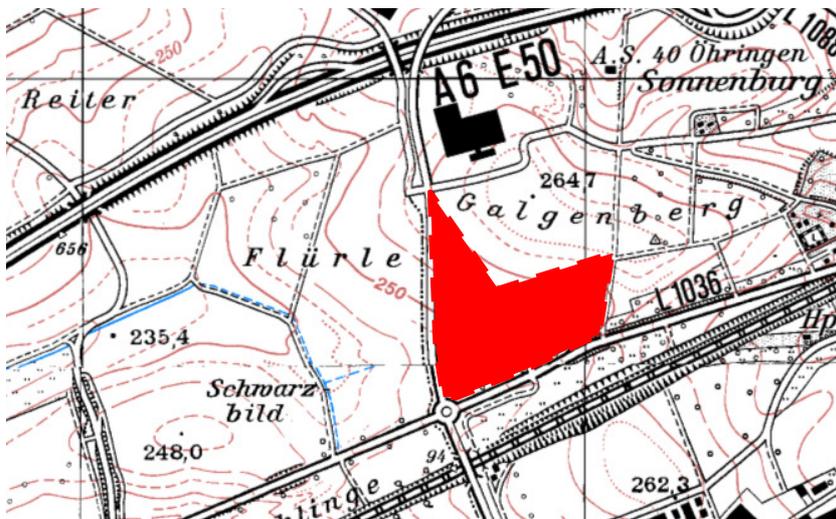
Das Gebiet "Galgenfeld II" ist bereits im Rahmenplan „Gewerbe 2000“ der Großen Kreisstadt Öhringen als langfristiges Entwicklungsgebiet ausgewiesen worden. Die Gewerbegebietsflächen, die von der Stadt Öhringen in den letzten Jahren erschlossen wurden, sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut bzw. werden bebaut. Der Großteil der Flächen, die noch unbebaut sind, befindet sich in privater Hand und bietet der Stadt keine Manövriermasse und damit auch keine Einflussmöglichkeit. Die Nachfrage nach neuen Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist jedoch noch immer stark. Insbesondere um ein Abwandern der ansässigen Unternehmen zu verhindern, muss die Stadt neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Stadt Öhringen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Galgenfeld II" beschlossen.

Entsprechend einem aktuellen Ansiedlungswunsch muss der bisherige Entwurf überarbeitet werden, was zur Folge hat, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Aus diesem Grund erfolgt eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden, bevor der Plan zu Satzung beschlossen werden kann. Dies würde vom Gemeinderat der Stadt Öhringen so beschlossen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen beinhaltet das Gebiet "Galgenfeld II" sodass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt betrachtet werden kann.

## 2. Darstellung des Bestandes



Der Bebauungsplanbereich "Galgenfeld II" wird im Westen begrenzt durch Westallee, im Norden durch die landwirtschaftliche Fläche, im Osten durch bestehenden Feldweg, im Süden durch die Landesstraße L 1036 (Öhringen – Bitzfeld). Im Schnittpunkt Westallee / L 1036 befindet sich ein Kreisverkehr. Das Gebiet besteht aus Ackerflächen und den zur Erschließung notwendigen landwirtschaftlichen Wegen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Altlastenverdachtsfläche (ehemaliger Müllplatz).

Im Süden wird das Plangebiet teilweise von einem Entwässerungsgraben gequert, der zum Hapbach führt. Am Nordrand des Gebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der EnBW, die im Zuge der Erschließung verkabelt werden soll. Die Kabeltrasse verläuft außerhalb der Baufläche.

## 3. Äußere Anbindung und innere Erschließung

### Äußere Anbindung

Die äußere Anbindung erfolgt über eine Kreisel auf der Westallee. Dieser wurde im Zusammenhang mit der Anbindung des geplanten Gewerbegebietes „Flürle“ geplant. Die vorhandene „Westallee“ als Umgehung von Öhringen und Zubringer zur Autobahn A6 konzipiert,

kann den anfallenden Verkehr problemlos aufnehmen, da bei deren Planung bereits die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich berücksichtigt wurde.

#### *Innere Erschließung*

Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung von der Westallee aus. Der nordwestliche Teil des Gebietes wird durch eine kurze Stichstraße erschlossen, die allerdings keine Wendemöglichkeit aufweist. Die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,5 m. Auf einer Seite befindet sich ein Parkstreifen mit einer Breite von 2,5 m und daran anschließend ein 1,5 m breiter Gehweg. Zwischen dem Kreisel und dem Zwerchweg weist dieser allerdings eine Breite von 3,0 m auf, da hier eine Verbindung vom Zwerchweg zum Kreisel als kombinierter Fuß- und Radweg konzipiert ist.

## **4. Städtebauliche Strukturen und planungsrechtliche Festsetzungen**

### *Städtebauliche Strukturen*

Um einer späteren Bebauung größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, hat man auf umfangreiche Erschließungsstraßen verzichtet. Damit kann auf die Wünsche späterer Investoren entsprechend eingegangen werden. Als Nutzungen im Plangebiet ist aus emissions-technischen Gründen ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dies ist vor allem erforderlich, da in ca. 400 m Entfernung zum östlichen Rand des Plangebiets bereits die ersten Wohngebäude des Stadtrandes von Öhringen liegen.

Im Süden ist mit der Bebauung ein Abstand von 15 m zur Landesstraße L 1036 einzuhalten. Diese Bedingungen sind für alle Baufenster eingehalten.

### *Planungsrechtliche Festsetzungen*

#### Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet wird durchweg als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen, wobei sich die Einschränkung darauf bezieht, dass Anlagen zur Abfallbeseitigung gemäß Ziffer 8 des Anhangs zur 4. BImSchV ausgeschlossen sind. Ebenfalls unzulässig sind Handelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment gemäß der GMA-Liste und eines Gemeinderatsbeschlusses vom 29.08.1989/15.10.1996. Die entsprechenden Sortimente sind aufgelistet.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird eine max. Gebäudehöhe angegeben. Hauptsächlich aus Kompatibilitätsgründen mit den diversen Satzungen der Stadt Öhringen wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls angegeben.

Die Höhenlage der Gebäude selbst bezieht sich auf eine zu ermittelnde Bezugshöhe. Wie diese festgelegt ist, wird im Textteil beschrieben und durch eine Systemskizze verdeutlicht. Mit diesen beiden Höhenangaben wird das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung beschrieben.

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.

#### Bauweise:

Grundsätzlich 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.

### Stellplätze und Garagen:

Bei Gewerbe- bzw. Industriebetrieben besteht immer ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für die Beschäftigten. Daher sind die benötigten Stellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt. Werden hingegen Garagen und offene Garagen gebaut, so sind diese nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform, Dachneigung, Fassaden- und Wandgestaltung:

Um das Erscheinungsbild des Gebietes in der Landschaft darzustellen, werden in den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen über die Dachform getroffen, die besagen, dass alle Dachformen wie z.B. Flachdach, Tonnendach, Sheddach u.a. verwendet werden können.

Zur Minimierung der Belastung der Gewässer mit Schwermetallen wird die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern nicht erlaubt. Beschichtetes Material kann jederzeit verwendet werden.

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. Außerdem wird die Anbringung von Werbeanlagen insbesondere im Hinblick auf die klassifizierten Straßen geregelt.

### Niederspannungsfreileitungen:

Die Verwendung von Freileitung ist generell nicht zulässig. Von den jeweiligen Leitungsträgern, hauptsächlich der Telekom, wird jedoch immer hinsichtlich der Kosten unter Verweis auf das Telekommunikationsgesetzes 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.

### Stützmauern, Höhenversätze und Einfriedigungen:

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.

Gewerbe – und Industriebetriebe werden aus Sicherheitsgründen vor unbefugtem Zugang durch entsprechende Zäune und Einfriedungen geschützt, deren Art und Höhe an dieser Stelle geregelt werden. Für lebende Einfriedigungen bzw. Hinterpflanzungen von Zäunen wird eine Vorschlagsliste für geeignete Pflanzen dargestellt.

Des weiteren werden Regelungen hinsichtlich Gestaltung, Beleuchtung und die Ableitung von Dachwässern getroffen.

## **6. Wegenetz und Freiflächen**

Um die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausreichen anzubinden und deren Erschließung zu sichern, werden vorhandene Feldwege erhalten und öffentliche Flächen bereitgestellt.

Das Gebiet durchschneidet den als Fuß- und Radweg genutzten Zwerchweg als Verbindung von der Stadtbahnhaltestelle zu den nördlich der Autobahn A6 gelegenen Bereichen. Im Zuge des Ausbaus wird der Zwerchweg im nördlichen Teil an das Wegenetz im Zusammenhang mit der Anbindung im Bereich „Galgenfeld I“ und dem Ausbau des Bereichs „Flürle“ angebunden. Im östlichen Teil erfolgt die Verlegung auf den bestehenden Feldweg, der an der Wendeanlage an das Gebiet angeschlossen wird. Innerhalb des Gebietes kann der

Radverkehr auf der Gewerbestraße erfolgen, sodass hier kein separater Radweg erforderlich ist.

## Umweltprüfung (UP)

### Angaben zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum geplanten Baugebiet wurde nach dem Stichtag zur BauGB-Novelle gefasst. Gemäß § 2 der BauGB-Novelle 2004 wird somit eine Umweltprüfung (UP) notwendig. Als ein wesentlicher Teil der Abwägung sind die Auswirkungen auf die Umwelt umfassend zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen. Die Planungsräume sind das Ergebnis intensiver Suche und Abstimmung der Stadt mit dem Regionalverband.

Der Umweltbericht gliedert sich in 2 Stufen. In der 1. Stufe wird der Untersuchungsraum mit dem benachbarten und zeitgleich entwickelten Baugebiet „Flürle“ als Ganzes erhoben und bewertet. In der 2. Stufe erfolgt die gezielte Zuordnung zu den jeweiligen Bebauungsplangebieten. Der Umweltbericht enthält alle notwendigen Bestandteile eines Grünordnungsplanes. Dies beinhaltet auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und alle grünordnerischen Festsetzungen zum jeweiligen Baugebiet.

Am 25.01.2005 fand der Scopingtermin zur Beteiligung berührter Behörden, Kommunen und Sachverständiger statt. Hier wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Am 20.07.05 fand der 2. Scopingtermin zum Verfahren statt. Die Ursachen für die Vergrößerung des Plangebiets liegen zum einen in dem erheblichen Flächenmehrbedarf für die Maßnahmen zum Schutz des Hapbachs. Zum anderen dient die Flächenerweiterung der besseren Bebaubarkeit der entstehenden Gewerbegrundstücke und deren Einbindung in die Landschaft. Die Aktenvermerke zu den Scopingterminen sind offizieller Bestandteil des Verfahrens.

### Bestands- und Konfliktanalyse

Der Planungsraum befindet sich südlich der Autobahn A6 am Westrand der Stadt Öhringen. Die Topographie ist schwach bewegt und stellt sich als Kuppenlage dar. Das Gelände im Bereich Galgenfeld II fällt nach Westen ab. Das Planungsgebiet besteht größtenteils aus Ackerflächen, einen kleineren Teil nehmen vorhandene Grabenstrukturen ein.

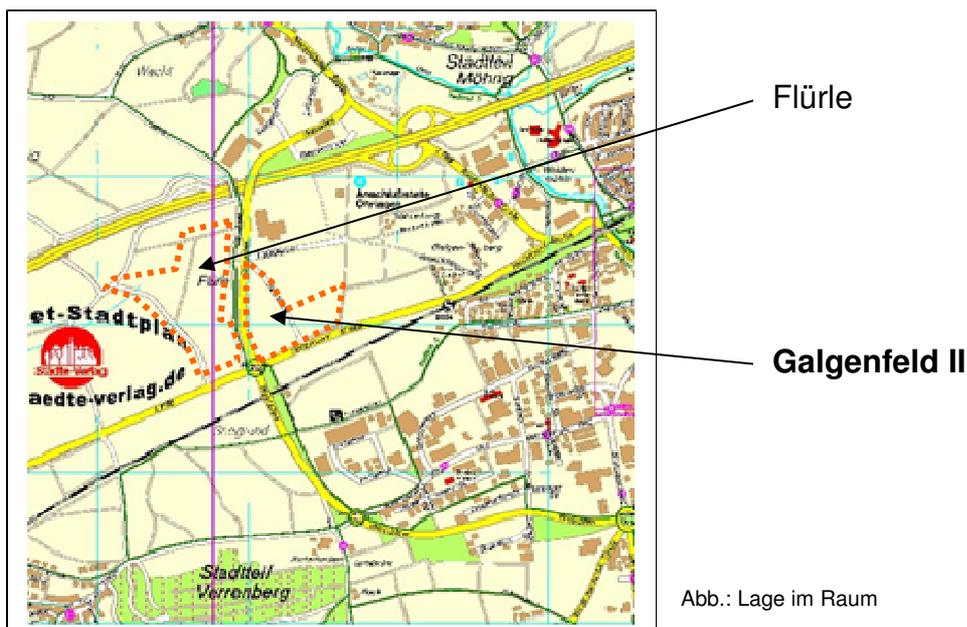


Abb.: Lage im Raum

Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A6, benachbartes Gewerbe, die Westtangente und die L 1036 sind entsprechende Vorbelastungen vorhanden.

Aufgrund der fruchtbaren Lössböden (Bodentyp Parabraunerde) wird der überwiegende Teil durch intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Entsprechend strukturarm präsentiert sich der Landschaftsraum. Landschaftsprägende Vegetationsstrukturen beschränken sich auf Straßen-, Wege- und Grabenbegleitende Vegetation (u.a. Baumallee der Westtangente).

Die Fläche dient dem Hapbach und den Wassergräben als Einzugsgebiet. Der Hapbach wurde im Vorfeld als Ausgleichsmaßnahme zur Westtangente aufgewertet. Das Planungsgebiet weist keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer auf.

Der Untersuchungsraum fungiert als Freilandklimatop (u.a. Kaltluftentstehung). Hierzu wurde ein gesondertes Gutachten erstellt. Die Untersuchungen hierzu lassen keine Auswirkungen erwarten, die zu einer nachhaltigen Veränderung der ortsspezifischen klimatischen Umgebungsbedingungen in der bestehenden Bebauung von Öhringen führen. Die verbleibenden Freiräume im Umfeld des Galgenbergs sichern noch ein ausreichend großes klimaökologisches Regenerationspotenzial.

Flächen mit Schutzfunktion (Natura 2000, Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet etc.) sind keine betroffen. §32-Biotop befinden sich außerhalb der Bebauungspläne im Umfeld der Autobahn (Feldhecken) sowie 2 kleinere Biotop in den Randbereichen zu den Planungsräumen (nordöstlich vom Galgenfeld II und westlich vom Flürle).

Als einzig bedeutsame Tiergruppe wurden Vögel näher betrachtet. Bei den Vogelarten sind vor allem die Offenlandarten Feldlerche und Schafstelze von den Maßnahmen betroffen.

Die geplante Bebauung sieht eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Durch Gebäude und Straßenflächen werden offene Böden versiegelt, wodurch natürlichen Bodenfunktionen und ertragreiche Produktionsflächen für die Landwirtschaft verloren gehen. Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen sind bei den Schutzgütern Wasser, Mensch/ Landschaftsbild/ Erholung sowie Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Hier gehen hauptsächlich Lebensräume für Offenlandbrüter verloren.

#### Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Für die zu erwartenden Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden (z.B. gemäß Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“/ Ministerium für Umwelt und Verkehr BW und der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“).

Weiterhin sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Schafstelze und Feldlerche (März bis Juli) durchzuführen, um den mobilen Vogelarten ein Ausweichen zu ermöglichen. Eine Straßenbeleuchtung mit insektenverträglichen Leuchtmitteln minimiert die Stör- und Ablenkungseffekte durch Lichtemissionen.

Durch eine durchströmbare Gebäudeanordnung werden Ventilations- und Belüftungsbahnen freigehalten. Vorgeschriebene Fassaden- und empfohlene Dachbegrünung minimieren außer klimatischen Negativeffekten auch den Eingriff in das Landschaftsbild. Der vorhandene Radweg entlang der Westallee bleibt erhalten.

Der laut Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen geforderte Mindestabstand von 300 Metern zur Streusiedlung wird mehr als ausreichend eingehalten.

Nicht unbedingt benötigte Fläche bleiben bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Aus siedlungsklimatischen, gestalterischen, ökologischen sowie hydrologischen Gründen ist die Versiegelung, gerade auch durch Nebengebäude, Stell- und Lagerflächen, Zufahrten und Nebenwege, zu minimieren. Befestigte Flächen sollen nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Belagsart ausgeführt werden. Soweit es die Nutzung der befestigten Flächen zulässt, ist eine Überstellung mit Bäumen vorzusehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Wenig belastetes Niederschlagswasser wird oberflächlich in Mulden und Gräben den natürlichen Vorflutern Hapbach/Brettach zugeführt werden.

Durch Pflanzgebote auf öffentlicher und privater Fläche wird eine gute Durchgrünung erreicht. Zudem wird eine lokaltypische Gebietseingrünung aufgebaut. Im Gebiet verlaufende Gräben werden mit standortgerechtem Saat- und Pflanzenmaterial begrünt.

Im Umfeld und den zum Baugebiet gehörenden Gehölzaltbeständen werden vor Erschließungsbeginn Nisthilfen unterschiedlicher Bauart für Feldsperling und Star ausgebracht.

Die Versiegelung offener Böden kann innerhalb des geplanten Baugebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt besteht nach dem heutigen Stand der Planung ein Ausgleichsbedarf von 4,57 Öko-ha außerhalb des Bebauungsplangebietes (Schutzgut Boden maßgeblich). Öko-ha bedeutet, dass sich durch eine entsprechende Aufwertung ökologisch geringwertiger Flächen der Flächenbedarf maßgeblich reduzieren lässt. Zudem wirken sich Ausgleichsmaßnahmen auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig aus (Mehrfachwirkung von Kompensationsmaßnahmen).

Beim Ausgleich gilt es unter anderem, hochwertige landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Deshalb soll der Verrenbach naturnah umgestaltet werden. Hierbei werden Sohlschalen entfernt, die Ufer mit ingenieurb biologischen Bauweisen gesichert. der Bachlauf standortgerecht begrünt sowie Durchlässe umgebaut und Sohls substrat eingebracht.

Im Rahmen des Städtischen Bodenmanagements wird eine sinnvolle Wiederverwendung überschüssigen Oberbodens angestrebt. Ziel ist es, auf aufwertungsfähigen (flachgründigen) landwirtschaftlichen Flächen (möglichst Äcker) ca. 20 cm mächtig Oberboden aufzutragen und so die Bodenfunktionen zu stärken.

Auf Gemarkung Unterohrn wurden auf einer Fläche von 0,45 ha Erosionsschutzmaßnahmen auf Ackerflächen durch Ansaat von autochthonem Saatgut durchgeführt. Die Flächen werden extensiv gepflegt.

Auf Schwöllbronner Gemarkung werden in der Ackerflur Brachestreifen mit 5-jährig verbleibenden Einsaaten und begleitenden Schwarzbrachestreifen und Langgrasstreifen angelegt. Diese Maßnahme kommt der feldbewohnenden Fauna, hier vor allem den Offenlandbrütern zugute, die in der Umgebung kartiert wurden. Die Maßnahme wirkt sich auch positiv auf die anderen Schutzgüter aus.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes werden von der Stadt Öhringen planungsrechtlich mit dem Landratsamt gesichert.

### Monitoring

Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden, wie die erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen eines Monitorings überwacht.

## **7. Schutz des Einzelhandelsstandortes „Innenstadt“ von Öhringen**

Am 24.01.89 hat der Gemeinderat von Öhringen beschlossen, weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen in den Randbereichen bzw. Außenbereichen der Stadt branchenbezogen auszuschließen.

Am 13.06.89 wurde aufgrund eines Gutachtens der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg und aufgrund der Ausführungen von Rechtsanwalt Prof. Dr. Birk zum Thema Bebauungspläne und Umsetzung marktwirtschaftlicher und städtebaulicher

Empfehlungen in Bebauungsplänen beschlossen, eine Bestandsaufnahme aller Bebauungspläne und „34er-Gebiete“ vorzunehmen. Gleichzeitig, so wurde beschlossen, sind diese Bebauungspläne und 34er-Gebiete aufgrund der von der GMA gewonnenen Erkenntnisse nach den Empfehlungen von Prof. Dr. Birk zu überarbeiten und zu ändern. Außerdem wurde die Vornahme einer rechtlichen Neuabgrenzung des Begriffs „Innenstadt“ beschlossen.

Es wurde eine Innenstadtabgrenzung vorgenommen. Diese wurde unter dem Gesichtspunkt des Markgutachtens und unter rechtlichen Gesichtspunkten vorgenommen.

Oberstes Ziel für die Änderung der Bebauungspläne bzw. Berücksichtigung bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist der erklärte planungspolitische Wille der Stadt, weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen in den Randbereichen der Stadt branchenbezogen auszuschließen mit dem Ziel, den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu schützen und zu stärken. Auf beiliegende Karte „Innenstadtabgrenzung“ wird verwiesen.

Aufgrund verschiedener Anfragen und eines gewissen Ansiedlungsdrucks, ausgelöst durch den Neubau der Westtangente und durch starkes Bevölkerungswachstum (Zunahme um 20% innerhalb der letzten 6 Jahre) auf über 21.000 Einwohner, wurde die Markt und Standortanalyse der GMA aus dem Jahr 1989 aktualisiert. Das vorgelegte aktuelle Gutachten führte am 15.10.96 zu folgendem Gemeinderatsbeschluss:

1. Die Innenstadtabgrenzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 29.08.89 bleibt bestehen.
2. Der heutige Bestand des Einzelhandels soll mit allen planungsrechtlichen Mitteln gesichert werden. Darüber hinaus soll in Abstimmung mit dem Handels- und Gewerbeverein auf Grundlage des GMA-Gutachtens versucht werden, den sog. Branchenmix, der die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Innenstadt ausmacht und beeinflusst, mit zu gestalten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zu diesem Zweck die Schaffung eines „Arbeitskreises“ Innenstadt zu initiieren, der aus Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung und des HGV bestehen soll.

Desweiteren wurden nachfolgend noch Beschlüsse zu einzelnen Einzelhandelsvorhaben gefasst, die hier nicht relevant sind.

Um den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu schützen und dem Gutachten zu entsprechen, ist im vorliegenden Bebauungsplan „Galgenfeld II“ generell kein Einzelhandel zugelassen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen einer Entwässerungsplanung wurden zwei alternative Entwässerungssysteme für das Gebiet entwickelt. Vom Reinigungsgrad her gleichwertig stehen sich derzeit ein modifiziertes Trennsystem und das reine Trennsystem gegenüber. In beiden Systemen werden die gering verschmutzten Regenwasserabflüsse nach der Retention direkt dem Hapbach zugeleitet.

### Modifiziertes Trennsystem:

Die Entsorgung des unverschmutzten Regenwassers aus Dachflächen, des gering verschmutzten Regenwassers aus Hof- und Verkehrsflächen und des Schmutzwassers erfolgt getrennt voneinander.

Das gewerbliche bzw. häusliche Schmutzwasser wird im Freispiegel bis zu einer zentralen Pumpstation im Westen des Gebiets geleitet und von dort zum Hochpunkt der vorhandenen SW-Leitung des Gewerbegebiets „Galgenfeld I“ gepumpt. Von dort aus gelangt es im Freispiegel zur Kläranlage der Stadt Öhringen.

Das anfallende Oberflächenwasser von Hof- und Verkehrsflächen wird über ein getrenntes Kanalsystem in ein Regenklärbecken zur Sedimentation der Feststoffe geleitet, anschließend wird es in einem Regenrückhaltebecken retentioniert und gedrosselt dem Hapbach

zugeleitet. Die gesamte Anlage ist so dimensioniert, dass auch das benachbarte, geplante Gewerbegebiet „Galgenfeld II“ angeschlossen werden kann.

Das anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen wird den vorhandenen Entwässerungsgräben beziehungsweise einem ergänzenden Kanalsystem zugeführt und anschließend in einem Regenrückhaltebecken retentioniert und gedrosselt dem Hapbach zugeleitet.

Für die Dimensionierung der Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer gilt der Grundsatz, dass insgesamt nicht mehr Wasser aus dem Rückhaltebecken abgeführt wird, als im unbebauten Zustand.

### Trennsystem

Wie bereits beim modifizierten Trennsystem beschrieben wird das gewerbliche bzw. häusliche Schmutzwasser im Freispiegel bis zu einer zentralen Pumpstation im Westen des Gebiets geleitet und von dort zum Hochpunkt der vorhandenen SW-Leitung des Gewerbegebietes „Galgenfeld I“ gepumpt. Von dort aus gelangt es im Freispiegel zur Kläranlage der Stadt Öhringen.

Der gesamte Regenwasserabfluss wird einem ausreichen groß dimensionierten Regenklärbecken zugeführt, das seinen Ablauf in ein Retentionsbecken entlässt. Von hier wird es gedrosselt dem Hapbach zugeleitet.

Das System verwendet die vorhandenen Mulden, in die überwiegend Abflüsse aus Dachflächen und unbebaute Flächen eingeleitet werden. Zusätzlich wird in den Erschließungsstraßen einem Rohrsystem für die Abflüsse aus Hof- und Straßenflächen geplant, von dem wiederum teilweise die Abflüsse der Mulden und Gräben übernommen werden.

Alle Anlagenteile sind so dimensioniert, dass auch das benachbarte, geplante Gewerbegebiet „Galgenfeld II“ mit angeschlossen werden kann.

Nach Auswertung der Investitionskosten sowie den Aufwendungen für die Unterhaltung der beiden Systeme hat sich die Stadt Öhringen für die Variante Trennsystem entschieden. Diese Variante hat im Havariefall große Vorteile, da alle Flächen über das Regenklärbecken entwässern. Damit berücksichtigt die Auswahl des Entwässerungssystems neben dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Sicherheit auch den Aspekt der Funktionalität.

Von den Weber-Ingenieuren wurde eine Flussgebietsuntersuchung am Hapbach durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen eines 50 und 100-jährigen Regenereignisses in den beiden geplanten Gewerbegebieten auf die Leistungsfähigkeit des Hapbachs inklusive aller Durchlässe und Verdolungen untersucht. Aufgrund dieser Ergebnisse erfolgt die Dimensionierung des Regenklärbeckens und des Retentionsraums.

Für die Dimensionierung der Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer gilt der Grundsatz, dass insgesamt nicht mehr Wasser abgeführt wird als im unbebauten Zustand.

### Wasserversorgung:

Ein Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Öhringen kann aufgrund der vorhandenen Leitungen problemlos erfolgen.

## **9. Gutachten**

### Schalltechnische Untersuchungen

Im November 2006 wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die PS Planungsgruppe Städtebau GmbH erstellt, das die zu erwartenden Lärmemissionen und Lärmimmissionen geprüft hat. Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Verkehrs- und Gewerbelärm grundsätzlich getrennt voneinander zu betrachten.

Immissionsbetrachtung „Verkehrslärm“:

In der 1. Gebäudereihe entlang der Westallee bzw. der L 1036 werden die höchsten Lärmbelastungen auftreten. Im einzelnen werden im Tagesbereich Lärmpegel von bis zu 68 dB(A) an der Westallee und 66 dB(A) an der L 1036 erreicht. Bei Nacht sind Lärmpegel von bis zu 59 dB(A) an der Westallee und 57 dB(A) an der L 1036 zu erwarten.

Damit ist auf den Gewerbeflächen im Baugebiet „Galgenfeld II“ der Orientierungswert der DIN 18005 um 3 dB(A) am Tag und 4 dB(A) bei Nacht überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden allerdings nicht überschritten.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der 1. Gebäudereihe sind in der zweiten Reihe keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Es wird angeregt, im Bebauungsplan für die erste Gebäudereihe festzusetzen, dass entlang der Westallee bzw. der L 1036 keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden dürfen.

Emissionsbetrachtung „Gewerbelärm“:

Es wurden in Unkenntnis der tatsächlichen Nutzungen und Lärmintensitäten nach Vorgabe der DIN 18005 Annahmen zum zu erwartenden Flächenschalleistungspegel der Gewerbe- und Industrieflächen gemacht. Unter diesen Annahmen sind an keinem der in der Umgebung der beiden Plangebiete liegenden bestehenden Wohngebäude Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18805 bzw. der TA Lärm zu erwarten.

Es wird angeregt, dass auf den Gewerbeflächen im Baugebiet „Galgenfeld II“ Wohnungen für Betriebsinhaber nur dann zulässig sind, wenn die Wohn- und Schlafräume auf den zu den Industrieflächen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

## 10. Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

## 11. Grunderwerb und Realisierung

Die notwendigen Flächen werden bzw. wurden von der Stadt Öhringen erworben. Die Vermarktung der neu entstandenen Bauflächen erfolgt ebenfalls durch die Stadt Öhringen, Abteilung Wirtschaftsförderung.

## 12. Plandaten

Gesamtfläche B-Plan	6 78 07 m <sup>2</sup>	<b>6,78 ha</b>	
Bestand Feld-, Radwege	22 60 m <sup>2</sup>	<b>0,23 ha</b>	
Bestand Grünflächen	13 20 m <sup>2</sup>	<b>0,13 ha</b>	
Bestand Westallee			
Bruttobauland	6 42 27 m <sup>2</sup>	<b>6,42 ha</b>	
öffentliche Flächen			
Verkehrsflächen	47 07 m <sup>2</sup>	<b>0,47 ha</b>	7%
öffentliche Grünflächen	28 90 m <sup>2</sup>	<b>0,29 ha</b>	4%
Nettobauland	5 66 30 m <sup>2</sup>	<b>5,66 ha</b>	88%

Gefertigt: Pforzheim, den 04.07.2011

