

Gemeinde Owingen
Bodenseekreis

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplans "Heimbach-Mahlerbreite"

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Heimbach-Mahlerbreite" wurde am 08.10.1984 als Satzung beschlossen, am 15.01.1985 vom Landratsamt Bodenseekreis genehmigt und am 21.01.1985 öffentlich bekanntgemacht. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben Anlieger des Heimbachweges diesen mit einer Normenkontrollklage bei dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg angegriffen. (Az.: 8 S 431/85)

Die mündliche Verhandlung dazu hat am 18.10.1985 stattgefunden. Bei diesem Termin hat die Gemeinde Owingen beantragt, das Verfahren vorerst ruhen zu lassen, weil Änderungen durchgeführt werden sollen.

Zur Vorbereitung dieser Änderungen wurde ein Gutachten über Lärmschutz und Umweltverträglichkeit bei Prof. Dipl. Ing. E. Bargmann, Konstanz, eingeholt, das seit dem 04.05.1987 vorliegt.

II. Städtebauliche Gründe der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Mit der Bebauungsplanänderung soll dem entlang des Heimbachweges bestehenden Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen Rechnung getragen, d. h. die daraus entstehenden Konflikte sollen bewältigt werden.

Dem besonderen Schutz der Wohnbebauung dient die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in der Randzone am Heimbachweg, zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsteile im Sinne des § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der im nördlichen Bereich ausgewiesenen Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Sozialräume zulässig. Diese werden mit der Bebauungsplanänderung genau definiert.

Es entsteht damit eine Pufferzone, die eventuelle Immissionen verhindert; gleichzeitig wird durch den geplanten Anbau (Sozialräume) eine städtebaulich erwünschte optische Verbesserung erreicht (Maßstäblichkeit zur Wohnbebauung hin).

Die Bebauungsplanänderung regelt ferner den erforderlichen Ausbau des Heimbachwegs. Eine Parkierung entlang des Heimbachwegs im Gewerbegebiet wird zugunsten einer Bepflanzung und Geländemodellierung zur Abschirmung und zur optischen Verbesserung zur Wohnbebauung hin, nicht zugelassen. Das Gebiet wird so eingegrünt, daß eine landschaftsbezogene Einbindung gewährleistet ist. Die Eingrünung ist im Beiplan (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

III. Inhalt der Änderung

Der Inhalt des am 15.01.1985 genehmigten Bebauungsplans "Heimbach-Mahlerbreite" - einschließlich Satzung, Bebauungsvorschriften, Begründung, Grünordnungsplan usw. - gilt weiter mit folgenden Änderungen:

1. a) Die im nördlichen Bereich zusätzlich ausgewiesene Fläche (siehe Satz 2 im zweiten Absatz Ziff. 1.1.1. der Bebauungsvorschriften) wird im Plan durch entsprechende Einzeichnung mit Nutzungskordel abgegrenzt und genau festgelegt. Es handelt sich um die überbaubaren Flächen 9 X 12 Meter, 9 X 49 Meter und 15 X 7,50 Meter im Norden und Osten, an das bestehende Fabrikgebäude angrenzend. Kennzeichnung: GE e .
 - b) Die in dieser Fläche zulässigen Sozialräume werden genau definiert. Zulässig sind:

Umkleideräume, Waschräume und WC-Anlagen für Damen und Herren, Kantine, Aufenthaltsräume, Küche, Betriebsratsräume, Schulungsräume, Besprechungszimmer einschließlich dazugehöriger Nebenraumanteile.
 - c) In der unter 1. a) beschriebenen zusätzlichen Fläche darf die Firsthöhe maximal 4,2 Meter betragen (gleich hoch wie bestehendes Fabrikgebäude). Die Dachneigung wird mit 4 Grad als Pultdach festgelegt.
2. Das Gutachten von Prof. Bargmann vom 04.05.1987 verweist auf Lärmhöchstwerte und gibt unter Ziff. 8 Empfehlungen zur Lärmpegelminderung.

Von der Firma Klöber sind gegenüber den Anwohnern des Heimbachweges die in Ziff. 4 des Gutachtens genannten Planungsrichtpegel "Außen" mit

tags 55 dB (A)

nachts 40 dB (A)

einzuhalten.

Die in Ziff. 8 des Gutachtens gegebenen Empfehlungen zur Lärmpegelminderung sind zu treffen durch

- Umbau der Lüftungsanlage
- Abkapselung und Umbau der Späneabsauganlage
- mechanische Be- und Entlüftung im Anbau der Sozialräume

Die in Ziff. 8.1 - 8.6 Gutachtens gegebenen Empfehlungen werden von der Fa. Klöber erfüllt. Eine schriftliche Zusage vom 25.09.1987 liegt vor. Die Empfehlung Ziff. 8.5 auf Anlegung eines Pflanzstreifens wird außerdem noch durch ein Pflanzgebot im Bebauungsplan erfüllt. Dieser Pflanzstreifen von 5 m entlang des Heimbachweges ist gleichzeitig Schutzfläche i. S. v. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB.

3. Die innere Verkehrserschließung hat die Fa. Klöber durch einen Plan zur Verkehrsführung auf dem Betriebsgelände vom 28.09.1987 dargelegt und in der Stellungnahme von 25.09.1987 erläutert.

Danach fallen die Parkplätze entlang des Heimbachweg weg. Die Hauptzu- und Abfahrt erfolgt von der Landstraße Nr. 205. Dazu werden die bestehenden Vordächer im Bereich des Ausstellungspavillons abgebrochen.

4. Um eine für alle Seiten auf Dauer verbindliche Lösung zu finden, die dem Frieden der Nutzer und Anlieger dient, wird die Gemeinde im Zuge dieser Änderung einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach dem LVwVfG (IV. Teil) mit der Fa. Klöber abschließen.

Neben der Abtretung der für die Straßenverbreiterung benötigten Fläche zum ortsüblichen Straßenankaufspreis und der Klarstellung, daß die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Vereinbarung nicht berührt werden, werden vor allem Höchstzahlen für das Befahren des Heimbachwegs durch die Fa. Klöber mit Lkw's festgelegt.

An folgende Regelung ist gedacht:

- a) Nachtfahrverbot (20.00 Uhr - 6.00 Uhr)
- b) Sonn- und Feiertagsfahrverbot
- c) Max. 60 LKW-Zufahrten und LKW-Abfahrten pro Woche

Owingen, den 13. Dez. 1988

Reiner
Bürgermeister

