



Große Kreisstadt

Öhringen

Hohenlohekreis

Bebauungsplan „Limespark D“

Gemarkung Öhringen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.10.2019/01.02.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	8
5.1	Bedarfsermittlung	8
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	9
5.3	Ergebnis Flächenbedarf	9
6.	Plankonzept	10
6.1	Übergeordnete Rahmenkonzeption	10
6.2	Städtebauliches Konzept	10
6.3	Technische Ver- und Entsorgung	14
6.4	Alternativenprüfung	15
6.5	Plandaten	16
7.	Planinhalte	17
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2	Örtliche Bauvorschriften	20
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	22
8.	Auswirkungen der Planung	23
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	23
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	23
8.3	Klimaschutz	25
8.4	Belange der Landwirtschaft und Flächenverbrauch	27
8.5	Verkehrsimmissionen	28
8.6	Starkregen und Hochwasser	29
9.	Angaben zur Planverwirklichung	30
9.1	Zeitplan	30
9.2	Bodenordnung	30

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der Großen Kreisstadt Öhringen besteht aufgrund ihrer Lagegunst und Attraktivität ein ungemindert hoher Bedarf an Wohnraum. Bereits im Jahr 2001/2002 wurde der Rahmenplan „Limespark“ für einen neuen Wohnbauschwerpunkt östlich der Öhringer Kernstadt erarbeitet. Basierend auf dieser Rahmenkonzeption wurde in den Jahren 2004 bis 2015 das Neubaugebiet Limespark A und B entwickelt und anschließend vollständig aufgesiedelt.

Etwas abgesetzt vom bisherigen Limespark wurde nördlich des Ströllerbachtals 2017/2018 das Wohnbaugelände „Mannlehenfeld II“ erschlossen. Dabei zeigte die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke, dass sowohl seitens privater Bauherren als auch von Bauträgern eine anhaltend hohe Nachfrage nach den Baugrundstücken besteht. Es sind bereits alle Wohnbauplätze verkauft und somit keine freien Wohnbauflächen mehr verfügbar.

Um auch weiterhin den Wohnraumbedarf in der Großen Kreisstadt Öhringen zu decken und attraktive zentrumsnahe Neubaugrundstücke mit einer guten verkehrlichen Anbindung an den regionalen Straßen- und Schienenverkehr anbieten zu können, soll daher nun entsprechend des übergeordneten Rahmenplans „Limespark“ die Siedlungsentwicklung mit der Entwicklung und Realisierung des Bauabschnitts D in östliche Richtung weiter vorangetrieben werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Wohnquartier Limespark weiterzuentwickeln und neue Wohnbaugrundstücke in attraktiver Lage am östlichen Siedlungsrand Öhringens bereitzustellen. Somit soll dem fortwährenden Wohnraumbedarf innerhalb der Großen Kreisstadt Öhringen nachgekommen werden.

Das bisherige städtebauliche Konzept zum Vorentwurf wurde in der 1. Jahreshälfte 2019 in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Öhringen nochmals grundlegend überarbeitet, optimiert und auf den Bauabschnitt D beschränkt. Für den südlich angrenzenden Bauabschnitt C mit Quartiersplatz und Schulcampus soll im Weiteren ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

Im überarbeiteten städtebaulichen Konzept wird nach wie vor ein Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen angeboten, um unterschiedliche Wohnformen gemäß dem heterogenen Bedarf zu schaffen. Es zeichnet sich dabei durch eine klare Linienführung der Erschließung und eine stärkere strukturelle Gliederung und Ordnung der Bebauung aus.

Innerhalb des Baugebiets D soll an das bereits vorhandene Fuß- und Radwegenetz in Limespark B und Mannlehenfeld II angeknüpft und sinnvoll im neuen Bauabschnitt weitergeführt werden. Im Rahmen der Überarbeitung wurde das Wegekonzept durch begleitende Grünflächen ergänzt und gestärkt. Somit soll eine Verknüpfung zwischen dem gesamten Gebiet Limespark und dem Landschaftsraum erreicht werden. Als weiteres

landschaftsplanerisches Ziel soll die Grün- und Naherholungszone entlang des Ströllerbachs nach Nordosten weitergeführt werden.

Der hohe Grünflächenanteil wird durch die verbindliche Vorgabe einer Dachbegrünung für ca. 70 % der Baugrundstücke ergänzt, so dass vor dem Hintergrund des Klimawandels eine verbesserte Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebiets erzielt werden kann.

Schließlich ist eine Nahwärmeversorgung für das gesamten Wohnquartier vorgesehen, wodurch ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Insgesamt wird mit diesen Maßnahmen und verbindlichen Vorgaben bei der Realisierung des Quartiers „Limespark D“ das Ziel einer klimagerechten Stadtentwicklung verfolgt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet grenzt an den östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Öhringen an und befindet sich innerhalb des Stadtteils Cappel.

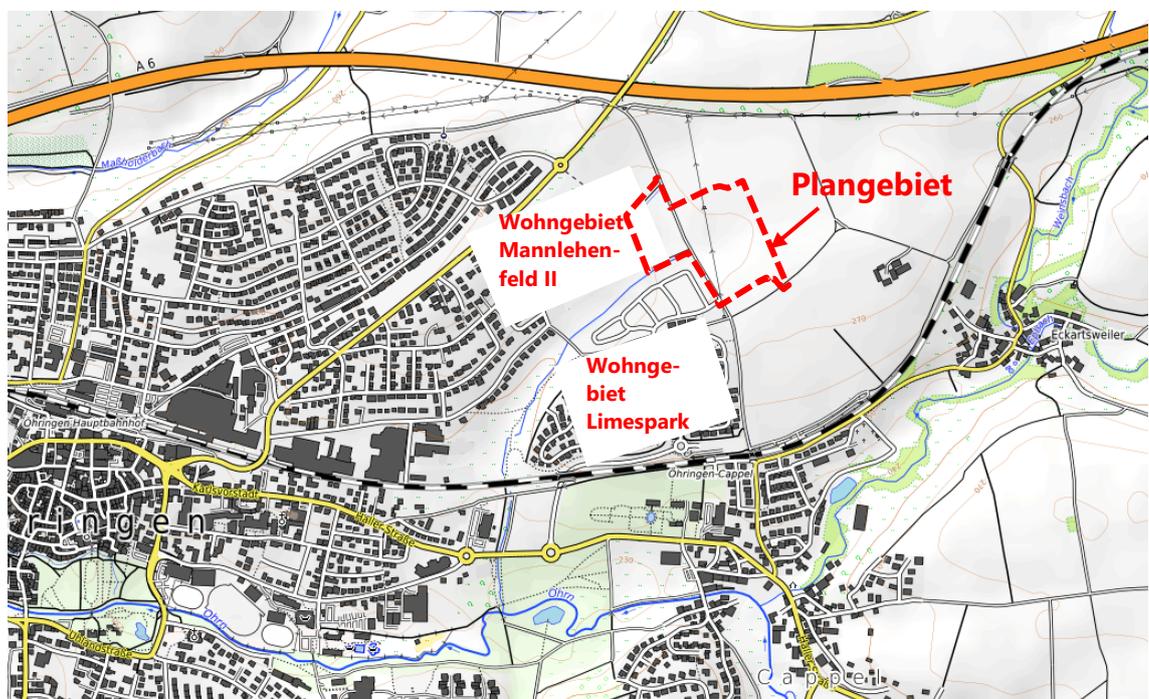


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenTopoMap)

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

292 (t), 301 (t), 303 (t), 794 (t), 796 (t), 798 (t), 800, 801, 802, 3406 (t). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8,18 ha.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets, vorwiegend entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie des westlich angrenzenden Wohngebiets, verläuft ein zentraler Wirtschaftsweg von Norden nach Süden. Er knüpft im Norden an die Friedrichruher Straße (L 1050) an und führt bis an den Ortsrand des Stadtteils Cappel im Süden. Dieser stellt mit einem südlich des Plangebiets von Osten nach Westen verlaufenden zentralen Wirtschaftsweg die Anbindung an das Wegesystem des angrenzenden Landschaftsraums her.

Neben der prägnanten Nord-Süd-Verbindung befindet sich ein kleinerer untergeordneter Wirtschaftsweg im Bereich des nordwestlichen Plangebiets. Er verläuft entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Entlang dieses Wirtschaftswegs besteht ein Graben, der weiter in Richtung Süden verläuft und in den Ströllerbach mündet, welcher im Zuge der Erschließung des Baugebiets Mannlehenfeld und der Entwicklung der großzügigen Grünfläche des Ströllerbachtals renaturiert wird.

Unmittelbar westlich grenzt das Wohnbaugebiet „Limespark B“ und im Nordwesten das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Mannlehenfeld II“ geplante Ströllerbachtal an das Plangebiet an. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Osten nach Westen auf. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Senke, die sich in Richtung Westen zieht und in diesem Bereich das Ströllerbachtal definiert. Der südöstliche Bereich des Plangebiets erstreckt sich bis zu einer Kuppenlage, ab der sich das Gelände wieder nach Süden in Richtung Cappel neigt.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Laut einer Luftbilddauswertung im Jahr 2003 für das Gesamtareal des Limesparks ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf Bomben-Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Öhringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim (- Feuchtwangen). Die Große Kreisstadt Öhringen zählt gemäß LEP zum ländlichen Raum im engeren Sinne.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet größtenteils als Vorranggebiet „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ dargestellt. Gemäß Plansatz 2.4.4 (Z) werden in diesen Gebieten verstärkte Siedlungstätigkeiten über die Eigenentwicklung hinaus zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur angestrebt. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit nicht vereinbar sind. Der nordwestliche Teil des Wohngebietes ragt etwas über diese Fläche hinaus. Diese Abweichung von der gebietsscharfen regionalplanerischen Vorgabe kann als Ausformung auf der konkretisierenden Ebene der Bauleitplanung gesehen werden. Der Bebauungsplan „Limespark D“ entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

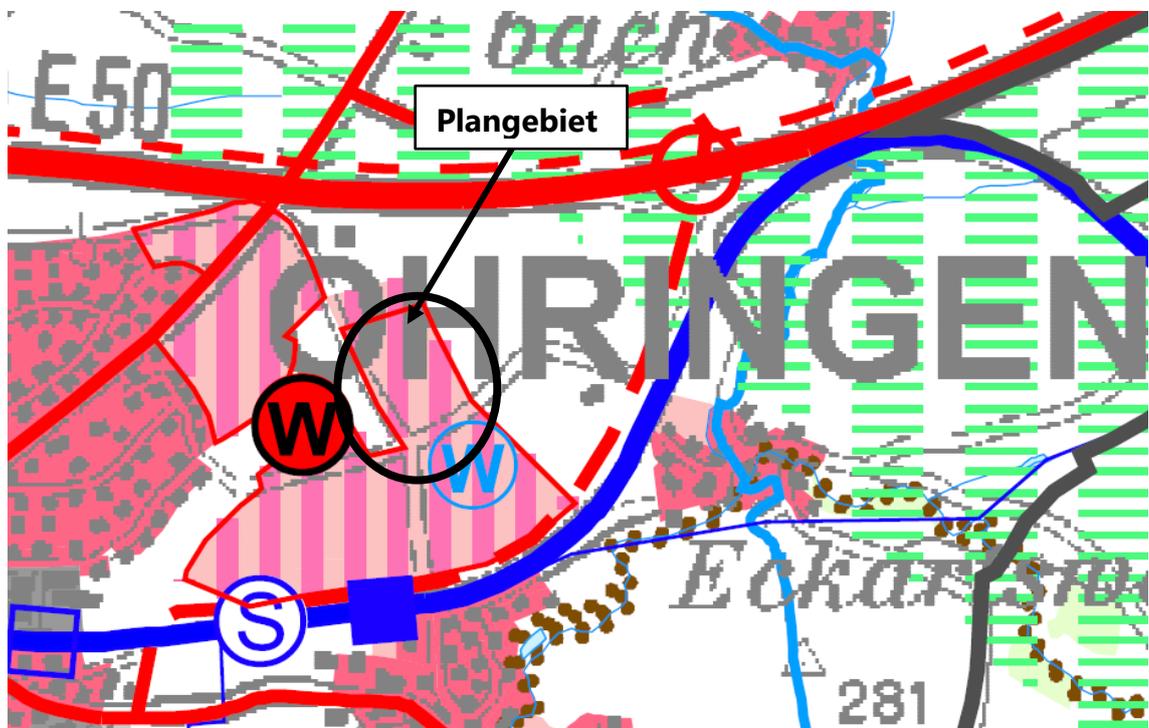


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

In der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie im nordwestlichen Bereich als geplante Grünfläche „Limespark Grünzug“ dargestellt.

Das Verfahren zur 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen steht vor dem Abschluss. Der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung erfolgte in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses am 17.01.2019. Das Plangebiet wird in der 1. Änderung der 4. Fortschreibung zum Großteil als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Lediglich im nordwestlichen Bereich ist das Plangebiet in der 1. Änderung des FNP als genehmigte Grünfläche dargestellt.

Nach der Genehmigung der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP ist der Bebauungsplan überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

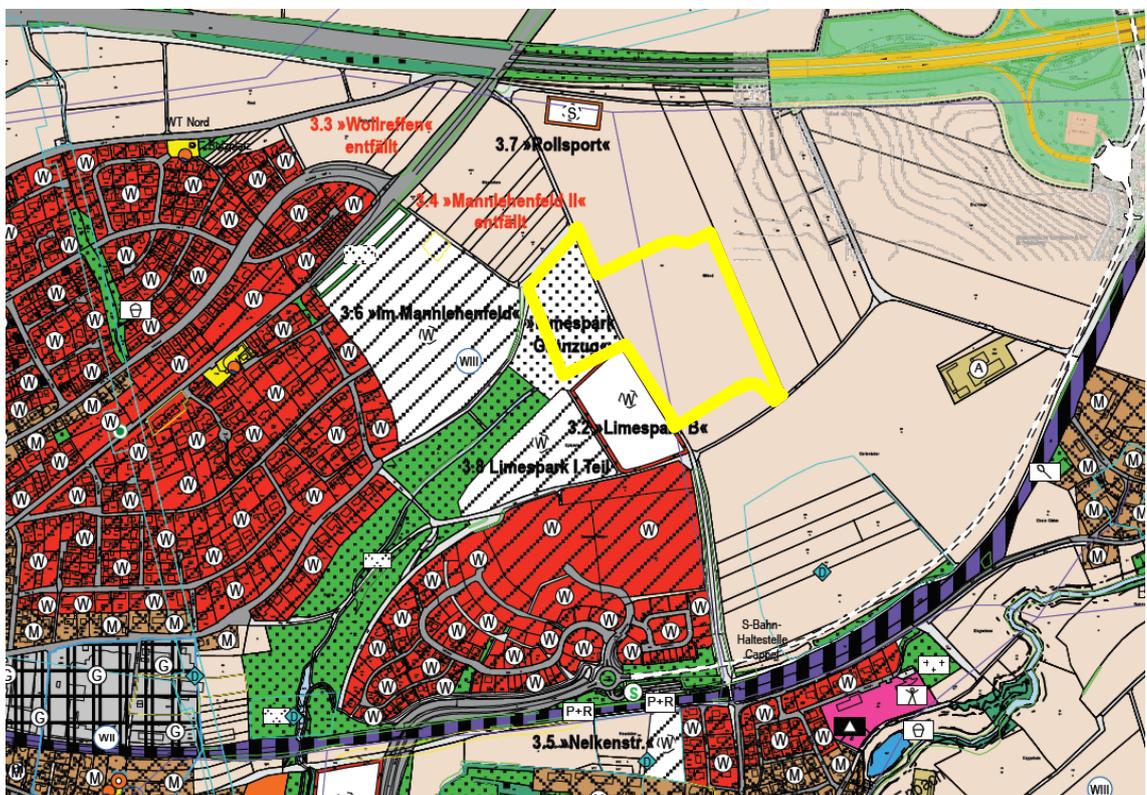


Abb. 3: Auszug aus der 4. Fortschreibung des FNPs der vVG Öhringen- Pfedelbach- Zweiflingen (Quelle: Stadt Öhringen)

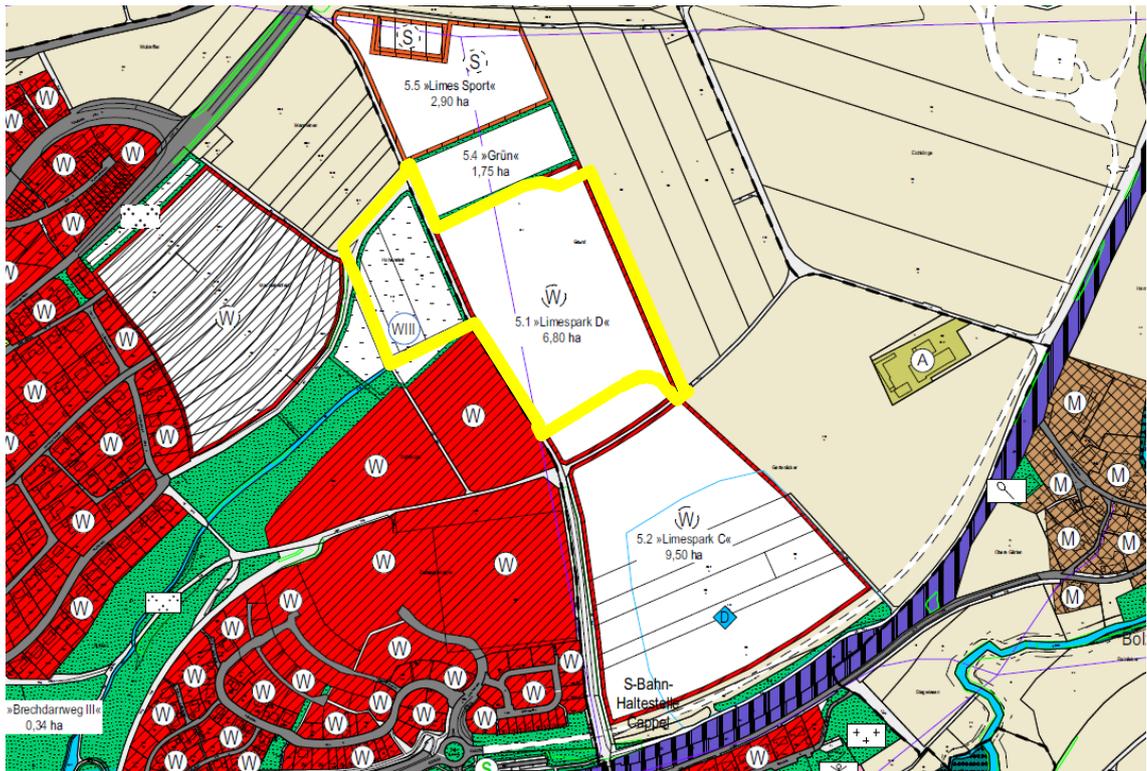


Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNPs der vVG Öhringen- Pfedelbach- Zweiflingen – Stand Feststellung (Quelle: Stadt Öhringen)

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

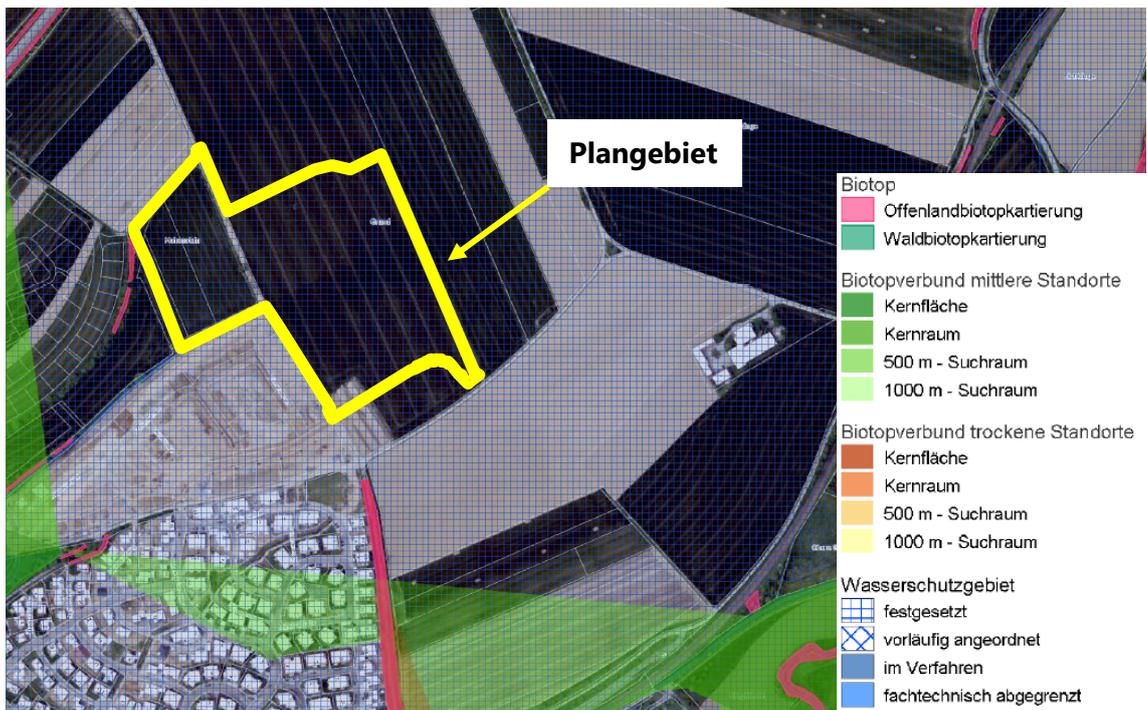


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Gesetzlich geschützte Biotope

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der nördliche Teil des Biotops „Feldhecke I östlich Öhringen“.

Biotopverbund

Im Bereich des Biotops „Hohlweg nördlich Cappel“ im südwestlichen Plangebiet erstreckt sich zusätzlich ein Biotopverbund trockener Standorte.

Wasserschutzgebiet „WSG Öhringen“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG Öhringen“ (22.04.1993). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Hochwassergefahr

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Ströllerbach der gemäß LUBW als Gewässer 2. Ordnung – von wasserwirtschaftlicher Bedeutung eingestuft wird. Gemäß LUBW verläuft der Ströllerbach aktuell von dem bestehenden Wirtschaftsweg in westliche Richtung (zum Baugebiet Mannlehenfeld II). Der Ströllerbach wurde entsprechend der wasserrechtlich genehmigten Planung des Ingenieurbüro PS Planungsgruppe Städtebau von 2004 verlegt sowie teilweise neu gebaut. Er verfügt dadurch über ausreichend Kapazität, um das Niederschlagswasser des Bauabschnitts D ungedrosselt aufzunehmen. Wiederkehrende Überlastungen oder Gefährdungen für die Anlieger durch Regenereignisse sind nicht bekannt.

Im Zuge der Planung ist vorgesehen, den Verlauf des Ströllerbachs in östliche Richtung zu erweitern und in einen ca. 15-20 m breiten öffentlichen Grünstreifen einzubinden.

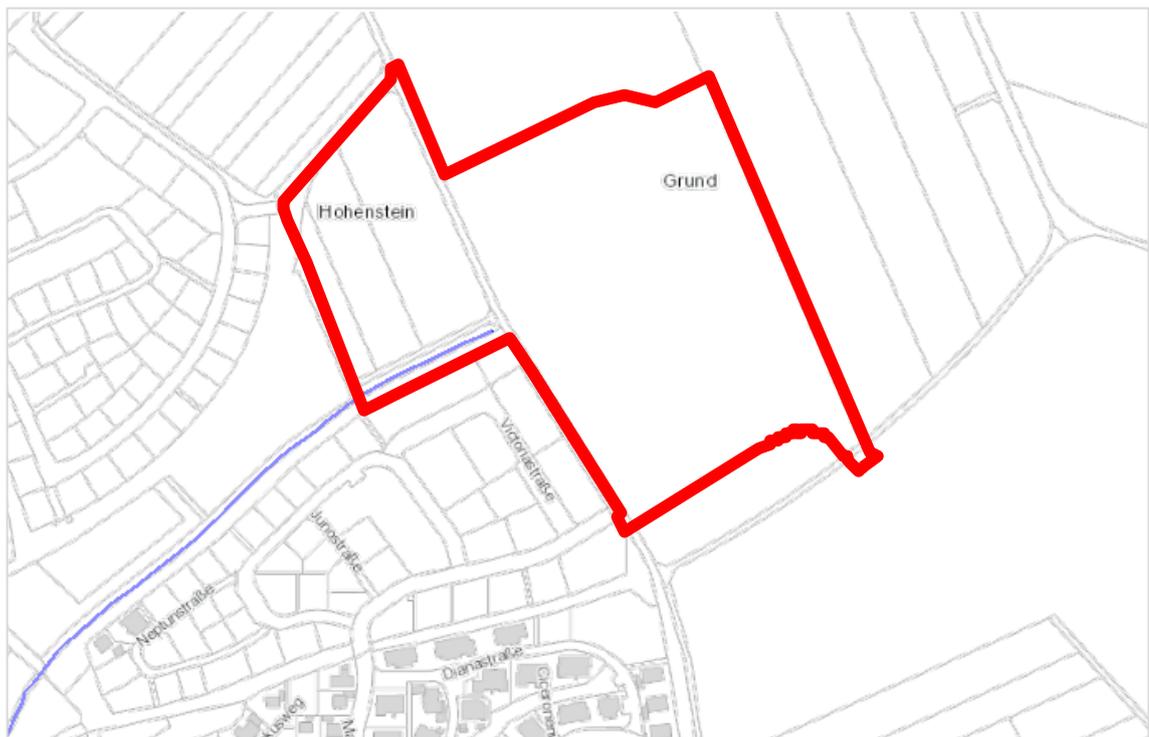


Abb. 6: Fließgewässernetz (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen (s. auch Kapitel 4.2 „Flächennutzungsplan“) statt. Im Rahmen der FNP-Änderung wurde bereits eine Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für die Große Kreisstadt Öhringen durchgeführt.

5.1 Bedarfsermittlung

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Grundlagen

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs setzt sich aus vier Faktoren zusammen:

- Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Berechnung soll ab dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen, Pfedelbach und Zweiflingen im Jahr 2016, insgesamt 14 Jahre (2016 bis 2030) betragen.

Die hier dargestellte Berechnung wird auf die aktualisierten Daten von 2015 bezogen, also auf die Dauer von 15 Jahren betrachtet.

- fiktiver Einwohnerzuwachs

Der fiktive Einwohnerzuwachs beträgt gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 23.05.2013, 0,3% je Einwohner und Jahr.

- prognostizierte Einwohnerentwicklung

Vom Statistischen Landesamt wird für Öhringen bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs mit Wanderungsgewinnen um 1.011 Personen prognostiziert.

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte legt die Einwohnerzahl pro Hektar fest. Im Mittelzentrum Öhringen beträgt die Einwohnerdichte laut Regionalplan Heilbronn-Franken 60 EW/ha.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wird in folgender Tabelle der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Öhringen mit dem Zieljahr 2030 berechnet.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2030) gemäß Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der FNP-Änderung am 05.04.2016					
	Jahr 01.07.2016 Einwohner- zahl	Fiktiver Ein- wohnerzu- wachs 0,3% (EW/J)**	Geltungs- dauer von 2016 bis 2030 (J)	Einwohner- dichte (EW/ha)*	Wohnflächen- bedarf durch fiktiven Ein- wohnerzu- wachs in ha
Öhringen	23.685	71,06	13,5	60	15,99

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2030) gemäß Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der FNP-Änderung am 05.04.2016					
	Bestand im Jahr 01.07.2016 Einwohnerzahl	Prognose Jahr 2030 Einwohnerzahl	Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl	Einwohnerdichte (EW/ha)*	Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha
Öhringen	23.685	24.696	1.011	60	16,85
	Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha	Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha	Wohnflächenbedarf insgesamt in ha		
Öhringen	15,99	16,85	32,84		

5.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Innenentwicklung

Innerhalb der Stadt Öhringen befinden sich entsprechend dem Entwurf der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP noch ca. 9,5 ha bereits genehmigte Wohnbauflächen. Das Innenentwicklungspotential umfasst rund 5,0 ha sowohl öffentliche als auch private Baulücken. Aufgrund der schwierigen Aktivierbarkeit wurden 20 % der privaten Baulücken angerechnet. Dieser Wert stellt eine realistische Aktivierungsrate dar. Dies geht aus der aktuellen Baulückenerfassung der STEG (Stadtentwicklung GmbH) aus dem Jahr 2017 hervor. In Zusammenarbeit mit der STEG werden aktuell Konzepte zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen innerhalb der Stadt Öhringen erarbeitet. Hierdurch soll ein gezielter Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Bestehende Baugebiete

Unmittelbar westlich an das Plangebiet „Limespark D“ grenzen die neuen Wohnbaugebiete „Mannlehenfeld II“, „Limespark A“ und „Limespark B“ an, die in den vergangenen Jahren baulichen entwickelt wurden. Das jüngste Baugebiet Mannlehenfeld II wurde hierbei erst Mitte des Jahres 2018 erschlossen. Nach Aussage der Stadt Öhringen sind in den genannten Wohnbaugebieten bereits alle Grundstücke verkauft und es bestehen somit keine freien Bauplätze mehr.

5.3 Ergebnis Flächenbedarf

Innerhalb der Stadt Öhringen besteht bis zum Jahr 2030 insgesamt ein Wohnbauflächenbedarf von 32,84 ha. Der berechnete Wohnbauflächenbedarf kann derzeit lediglich zu 44 % durch Innenentwicklung und Neuplanungen in bereits genehmigten Wohnbauflächen abgedeckt werden. Es verbleibt ein Neuausweisungsbedarf von 14,4 ha.

Die vorliegende Planung mit einem Bruttobauland von ca. 8,13 ha ist somit für die Bedarfsdeckung dringend erforderlich.

6. Plankonzept

6.1 Übergeordnete Rahmenkonzeption

Im Jahr 2001/2002 wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein erster Rahmenplan für einen neuen Wohnbauschwerpunkt im östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Öhringen sowie des Stadtteils Cappel erarbeitet. Der Rahmenplan sieht für die östliche Siedlungserweiterung Öhringens eine abschnittsweise Baulandentwicklung bis zum Jahr 2050 vor. Es sind überwiegend Wohngebiete geplant. Lediglich zwei Bauabschnitte sollen entsprechend der Rahmenkonzeption als Mischgebiet ausgewiesen werden. Zusätzlich ist eine größere Sportfläche vorgesehen.

Basierend auf der Rahmenkonzeption wurden in den Jahren 2004 bis 2015 die Neubaugebiete Limespark A und B entwickelt und anschließend aufgesiedelt. Etwas abgesetzt vom bisherigen Limespark wurde nördlich des Ströllerbachtals 2017/2018 das Wohnbaugebiet „Mannlehenfeld II“ erschlossen.

Das ursprüngliche Konzept wurde stets den sich verändernden Rahmenbedingungen der Stadt- und Verkehrsplanung angepasst. Die planerischen Leitlinien und -gedanken wurden dabei beibehalten.

6.2 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Limespark D“ wurde zunächst ein übergeordnetes städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Bauabschnitte C und D erarbeitet, welches 2018 die Basis für den Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung bildete.

Im Zuge der Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Öhringen im 1. Halbjahr 2019 wurde das Gesamtkonzept mehrmals überarbeitet und letztendlich das städtebauliche Konzept auf den Bauabschnitt D beschränkt. Der Bereich des angedachten Quartiersplatzes im Süden wurde dabei dem Bauabschnitt C zugeordnet. Die Größe des Plangebiets reduziert sich dadurch um rund 2,43 ha.

Für den vergrößerten Bauabschnitt C soll bis Sommer 2020 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden, da hier mit Quartiersplatz und dem mittlerweile anvisierten Schulcampus zentrale Einrichtungen für den Limespark entstehen sollen. Der Wettbewerb soll hierfür qualitätvolle hochwertige städtebaulich-landschaftsarchitektonische Konzepte liefern, sowohl für die „Neue Mitte“, die Schulen und andere Wohnfolgeeinrichtungen als auch für die weitere baulich-freiräumliche Entwicklung der neuen Wohnquartiere. Neben der Ausweisung großzügiger Freiräume und Freiraumverbindungen ist dabei insbesondere die Verknüpfung mit dem S-Bahn-Halt Cappel von Bedeutung.

Einen wichtigen Bestandteil der Erschließungsfunktion für das Gesamtgebiet „Limespark“ stellt die Römerallee dar. Der 1. Bauabschnitt der Römerallee wurde bereits im Jahr 2005 realisiert. Für den 2. Abschnitt der Römerallee wurde ebenfalls 2018 ein Bebauungsverfahren eingeleitet. Mittelfristig ist eine Verknüpfung von Ströllerbach- und Römerallee vorgesehen. Damit wird eine Entlastung der Mark-Aurel-Allee und damit der bestehenden Wohnquartiere im Limespark erreicht.

Im Folgenden wird insbesondere die Konzeption des Bauabschnitts D näher erläutert.

Verkehrliches Erschließungssystem

Die verkehrliche Haupteerschließung des neuen Wohngebiets Limespark C und D erfolgt über eine neue Querspange (Ströllerbachallee), die nördlich und östlich tangential an der neuen Wohnbebauung vorbeiführt und mittelfristig die Römerallee im Südosten mit der L 1050 (Friedrichsruher Straße) im Nordwesten verknüpft. Der bereits realisierte Holbeinring im Baugebiet „Mannlehenfeld II“ stellt dabei das letzte Teilstück der Querspange dar.

Bei der Gestaltung der Ströllerbachallee wird ein Alleincharakter durch beidseitige Baumpflanzungen angestrebt. Neben der Verbindungsfunktion wird über die Ströllerbachallee punktuell auch die Zufahrt auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke ermöglicht. Die Querspange weist eine Netto-Straßenbreite von 6,5 m auf. Entlang des Straßenraums verläuft auf der Seite der Wohnbaugrundstücke durchgängig ein 2,5 m breiter Gehweg, der durch einen 2,0 m breiten Parkstreifen bzw. Verkehrsgrünstreifen von der Straße getrennt ist. An zentralen Querungsachsen werden Querungshilfen ausgebildet. Die Knotenpunkte mit Anschluss künftiger weiterer Realisierungsabschnitte des Limesparks werden als Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 35 m (vierarmig) im Südosten bzw. 45 m (fünfarmig) im Nordosten ausgebildet.

Zur inneren Erschließung des Bauabschnitts D wird am Südrand des Plangebiets die bestehende Mark-Aurel-Allee bis zum südöstlich gelegenen Kreisverkehr der Ströllerbachallee verlängert. Diese Querspange besitzt eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, beidseitigen Gehwege (2,5 m bzw. 1,5 m) sowie einen einseitigen 2,0 m breiten Parkstreifen. Von der verlängerten Mark-Aurel-Allee abgehend wird die Zone südlich des Ströllerbachs über eine ringförmige konzipierte Wohnstraße (Planstraße 1) mit 6,0 m Fahrbahnbreite und einen einseitigen 1,5 m breiten Gehweg erschlossen.

Der Bereich nördlich des Ströllerbachs wird durch die vom nordöstlichen Kreisverkehr abgehende Planstraße 2 (Nettobreite 6,0 m) sowie den von ihr abgehenden Wohnstichen (Planstraßen 3 und 4) erschlossen. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist in den beiden Wohnstichen nicht vorgesehen; für die Abfallentsorgung werden deshalb an der Einmündung in die Planstraße 2 entsprechende Sammelstandorte ausgewiesen. Die Planstraße 2 endet im Westen als Stichstraße. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeug, Feuerwehr o.ä. nach Norden zur Ströllerbachallee bzw. über das westlich angrenzende Wohnquartier wird aber gewährleistet.

Die innere Erschließung dieses Quartiers am Übergang zum Naherholungsraum entlang des Ströllerbachs wird im Rahmen einer Konzeptvergabe erarbeitet. Im Bebauungsplan werden lediglich die Anschlüsse an das umliegende Straßen- und Wegenetz verbindlich vorgegeben.

Um ausreichend öffentliche Stellplätze im Plangebiet bereitzustellen, werden zum einen Senkrechtparkplätze in der Planstraße 1 sowie am Ende der Planstraße 2 vorgesehen. Zum anderen werden durchgängig entlang der Ströllerbachallee, der Mark-Aurel-Allee und der Planstraße zwei Längsparkstände geplant.



Abb. 7: Geplantes Straßenverkehrsnetz Limespark D (Quelle: IFK Ingenieure)

Bebauungsstruktur

Im Bauabschnitt D sind sowohl aufgelockerte als auch verdichtete Bebauungsstrukturen vorgesehen. Nach Abstimmung und in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat wurden gegenüber dem Vorentwurf die Konzeption geordnet und klar ablesbare Quartiere mit unterschiedlichen Baustrukturen gebildet:

- Die stark verdichteten Wohnformen, wie z.B. Stadthäuser, nehmen rund 24,3 % der Baugrundstücksflächen ein und werden entlang der Ströllerbachallee angeordnet. Durch die riegelartige Bebauung ergeben sich zum einen klare Raumkanten und zum anderen eine lärmabschirmende Wirkung im Hinblick auf den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 6 sowie der angrenzenden Ströllerbachallee.
- Südlich der Planstraße 2 sowie nördlich und östlich der Planstraße 1 sind Reihen- und Kettenhäuser in flächensparender zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, die insgesamt rund 26,0 % der Baugrundstücksflächen einnehmen.
- Die Wohnbaufläche im Nordwesten des Bauabschnitts besitzt aufgrund ihrer Nachbarschaft zum Grünraum am Ströllerbach eine besonders attraktive Lage. Diese Teilfläche ist deshalb für besondere Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Inklusionsprojekte, etc.) vorgesehen. Eine konkrete Bebauungskonzeption soll im

Zuge einer Konzeptvergabe erarbeitet werden. Die Teilfläche nimmt einen Anteil von ca. 19,2 % der Baugrundstücksflächen ein.

- Auf den übrigen Baugrundstücken (rund 30,5 %) soll eine für den ländlichen Raum typische aufgelockerte zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden.



Abb. 8: Bebauungsstruktur Limespark C und D (Quelle: IFK-Ingenieure)

Freiräume und Grünstruktur

Der Bauabschnitt D zeichnet sich durch ein ausgeprägtes Grünsystem aus. Im nördlichen Bereich des Baufelds D wird der Grünzug entlang des Ströllerbachs weitergeführt. Er bietet künftig eine hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität für die Bewohner des Wohngebiets. Zusätzlich werden weitere begrünte Wegeachsen innerhalb der Wohnquartiere ausgebildet, die attraktive Fußwegeverbindungen von Norden nach Süden und Westen nach Osten herstellen. Die Wegeverbindungen wurden unter anderem auf bestehenden Wirtschaftswegeachsen geplant, wodurch eine Verknüpfung in das Wegesystem des angrenzenden Landschaftsraums hergestellt wird.

Gegenüber dem Vorentwurf wurden die Grünräume entlang der Fußwegeachsen deutlich vergrößert. Der Grünflächenanteil im Gesamtgebiet wurde damit von 16,1 % auf 20,1 %

vergrößert. Die einzelnen Wohnquartiere werden damit deutlicher gegliedert und zudem wird die Be- und Durchlüftung der Wohnbebauung verbessert.



Abb. 9: Grünstruktur Limespark (Quelle: IFK Ingenieure)

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser des Realisierungsabschnitts D kann der Topographie folgend an das vorhandene Kanalnetz des Limespark B im Norden im Bereich des Ströllerbachs angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst. Das Niederschlagswasser soll im nördlichen Teil des Baufelds D direkt in den nahegelegenen Ströllerbach und anschließend in die Ohrn eingeleitet werden. Der Ströllerbach wurde entsprechend der wasserrechtlich genehmigten Planung des Ingenieurbüros PS Planungsgruppe Städtebau von 2004 verlegt sowie teilweise neu gebaut. Nach dieser Planung verfügt der Ströllerbach über eine ausreichende Kapazität, um auch das Niederschlagswasser aus dem Bauabschnitt Limespark D ungedrosselt aufzunehmen und abzuleiten zu können. Dieser Sachverhalt wurde mit dem Landratsamt Hohenlohekreis im Sommer 2019 nochmals final

abgestimmt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers kann nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde demnach ohne Rückhaltemaßnahmen erfolgen. Zudem ergibt sich allein durch die zwingende Vorgabe einer Dachbegrünung für mindestens 70 % der geplanten Wohnbebauung eine Drosselung des Regenwasserabflusses.

Wasserversorgung

Um eine hohe Versorgungssicherheit zu gewährleisten, sind im Plangebiet Ringschlüsse und mehrere Verknüpfungen mit dem bestehenden Netz im Bereich der Wohngebiete „Mannlehenfeld II“ und „Limespark B“ vorgesehen.

Die geplante innergebietliche Führung der Wasserleitung orientiert sich an den Geländehöhen, den vorhandenen Druckzonen und den geplanten Vollgeschossen. Die Erforderlichkeit von Druckerhöhungsanlagen wird momentan noch geprüft.

Nahwärme

Für den Bauabschnitt Limespark D und auch die künftigen weiteren Bauabschnitte des Limesparks ist der Aufbau eines kommunalen Nahwärmenetzes vorgesehen. Dieses soll durch die Stadtwerke Schwäbisch Hall realisiert und betrieben werden. Die Bewohner werden dabei verpflichtet, ihre Grundstücke und Gebäude an das kommunale Nahwärmenetz anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

6.4 Alternativenprüfung

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf einem umfassenden Planungs- und Entwicklungsprozess:

- Eine erste Planungsalternative wurde 2017 durch das Büro JBSP aus Baden-Baden entwickelt. In diesem ersten Konzept nimmt die äußere Querspange (Ströllerbachallee) eine reine Verbindungsfunktion ein und ermöglicht keine direkte Erschließung von Wohnbaugrundstücken. Die Querspange ist hier durch einen Lärmschutzwall von dem Wohnbaugebiet abgetrennt. Innerhalb der Wohnbaugrundstücke dominieren im nördlichen Bereich strikte geradlinige Straßenführungen. Im südlichen Bereich zeichnet sich die Erschließung durch organische Strukturen aus, wobei ein zentraler Kreisverkehr die Mitte des südlichen Wohnquartiers bildet. Insgesamt nimmt die Straßenführung einen dominanten Stellenwert in der Konzeption ein.
- Abgeleitet aus dieser ersten Grundkonzeption wurde Anfang ein städtebauliche Entwicklungskonzept für die Bauabschnitte C und D entwickelt. Dabei wurden Grundzüge der ersten Planung wie die äußere Querspange - wenn auch mit der Übernahme einer direkten Erschließungsfunktion für Wohnbaugrundstücke -, die Systematik der grünen Wegeachsen sowie der angestrebte Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen übernommen. Das Konzept wurde jedoch insbesondere hinsichtlich des Erschließungsaufwands sowie der Schaffung eines zusammenhängenden Gebietscharakters, auch mit den angrenzenden bereits bestehenden Wohngebieten des Limesparks, optimiert. Dieses Konzept zum Vorentwurf wurde in einer Klausurtagung des Gemeinderats im April 2018 im Vorfeld des formellen Planungsverfahrens erläutert und diskutiert.

- Das städtebauliche Konzept zum Vorentwurf wurde in der 1. Jahreshälfte 2019 in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Öhringen nochmals grundlegend überarbeitet, optimiert und auf den Bauabschnitt D beschränkt. Folgende zentrale Elemente des Konzepts wurden hierbei insbesondere in das Konzept integriert bzw. haben sich aufgrund des fachlichen Dialogs bei der Planausarbeitung geändert:
 - Der nordwestliche Bereich des Plangebiets wird für besondere Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Inklusionsprojekte, etc.) anstatt für eine „klassische“ Einfamilienhausbebauung genutzt.
 - Flächensparende und kostengünstige Bauformen des Familienwohnens wie Reihen- und Kettenhäuser wurden in das Konzept integriert.
 - Die innere Erschließung wurde gestrafft und optimiert. Im Gegenzug wurde der Grünflächenanteil erhöht und die Gliederung und Durchgrünung des Baugebiets wurden gestärkt.

6.5 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz Limespark D			
Gesamtfläche des Plangebiets		81.296 m ²	
Nettowohnbauland		41.404 m ²	50,9 %
Verkehrsflächen		23.535 m ²	29,0 %
davon:	Straßenfläche (inkl. Gehwege und Parken)	15.157 m ²	18,6 %
	Fußwege	3.451 m ²	4,3 %
	Verkehrsgrün	4.927 m ²	6,1 %
Grünflächen		16.357 m ²	20,1 %
davon:	Öffentliche Grünfläche	16.357 m ²	20,1 %
Städtebauliche Kennwerte			
Wohnbaugrundstücke		63	
davon:	Einfamilienhäuser [EFH]	27	12.607 m ²
	Reihenhäuser[RH]/Kettenhäuser[KH]	28	10.778 m ²
	Geschosswohnungsbau	7	10.073 m ²
	besondere Wohnformen	1	7.946 m ²
Voraussichtliche Zahl an Wohneinheiten (WE)*		230-260	
Voraussichtliche Einwohnerzahl		490-545	
Bruttowohndichte		60-67 EW/ha	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH od. DHH / 1,0 WE je RH und KH / insg. 177 WE in verdichteter Bebauung und 2,1 Einwohner je WE (bei Kommastellen wird aufgerundet)

Die Bruttowohndichte liegt im Plangebiets mit geschätzten 60-67 Einwohnern/ha über der regionalplanerisch vorgegebenen Mindest-Bruttowohndichte von 60 Einwohnern/ha für Mittelzentren. Bei einer Herausnahme der Grünfläche „Ströllerbachtal“ in der Berechnung der Bruttowohndichte würden die Vorgaben des Regionalplans noch deutlicher übertroffen werden. Die regionalplanerischen Zielvorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken werden demnach erfüllt.

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Weiterentwicklung des Wohnquartiers Limespark erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und hohen Verkehrsbelastungen sowie aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bei allgemeinen Wohngebieten im gesamten Plangebiet zum sparsamen Umgang mit der in Anspruch genommenen Fläche auf 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Die Höhenlage von Gebäuden wird deshalb durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) durch die Baurechtsbehörde im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt.

Die festgesetzte max. Gebäudehöhe orientiert sich an den Festsetzungen des im Jahr 2018 erschlossenen Wohnbaugebiets Mannlehenfeld II. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen werden innerhalb des Plangebiets differenzierte Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt:

- Im Bereich der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m bei Flachdachbauten, bzw. von 8,0 m bei geneigten Dächern festgesetzt.
- Für die Reihenhausbebauung und ein Reihenwohnen im südöstlichen Baugebiet sowie für die verdichtete Wohnbebauung entlang der Ströllerbachallee und für das

nordwestliche Wohnbaufeld werden zwei Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen von 10 m festgesetzt.

- Für die als Lean- und Gartenhofhäuser geplanten Sonderbauformen beidseits des verlängerten Ströllerbachs wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzungs- und Bebauungsstruktur (vgl. Kapitel 6.2) werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- Entlang der Ströllerbachallee wird eine offene Bauweise festgesetzt. Wie bereits unter dem Kapitel 6.2 erläutert, soll durch eine riegelartige verdichtete Wohnbebauung in diesem Bereich eine lärmabschirmende Wirkung des Verkehrslärms der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 6 sowie der angrenzenden Ströllerbachallee erzielt werden. Im nordwestlichen Baufeld dient die offene Bauweise in Kombination mit dem großzügigen Baufenster einer größtmöglichen Flexibilität bei der Konzeptentwicklung für die spätere Bebauung.
- Im südwestlichen Bereich sind als aufgelockerte Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Im rückwärtigen Bereich zur Bebauung an der Ströllerbachallee im Osten sollen entlang der Planstraße 1 ermöglicht die festgesetzte Bauweise Reihenhäusern und alternativ Gebäude mit Reihenwohnen.
- Beidseits des Ströllerbachs soll eine flächensparende verkettete Bebauung (Lean- und Gartenhofhäuser) entstehen. Zur Sicherung der angestrebten Bebauungsstruktur werden jeweils abweichende Bauweisen mit detaillierten Vorgaben festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und ermöglichen mit durchgängigen Baufeldtiefen von 15 m einerseits eine flexible Bebauung der Grundstücke, andererseits sichern sie die Grundzüge des gemeinsam mit dem Gestaltungsbeirat erarbeiteten städtebaulichen Konzepts.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind überwiegend innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu ermöglichen. Somit werden mögliche Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum sowie Parksuchverkehr im Umfeld vermieden.

Um Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt eingehalten werden. Offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Zur ausreichenden Beachtung der Verkehrssicherheit muss bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und offenen Garagen ein seitlicher Abstand von 1,0 m zu dieser eingehalten werden. Der Zwischenraum ist mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

Lediglich für die Reihenhausbebauung östlich der Planstraße 1 werden gesonderte Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, um die Wohnbaufläche auch in Kombination mit der festgesetzten Baugrenze entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu gliedern und zu ordnen: die zur Straße hin orientierten Stellplätze und Garagen schirmen die Gartenzone der Reihenhausgruppen zur Straße hin ab und tragen damit zu einer hohen Freiraumqualität auf den Grundstücken bei.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 25 m³ Volumen sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 30 m² werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und zur Schaffung eines Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen wird bei Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihen- und Kettenhäusern die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit je 175 m² Grundstücksfläche begrenzt. Damit soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden. Beim geplanten Geschosswohnungsbau werden keine Beschränkungen vorgenommen, um hier eine Varianz an verschiedenen Wohnformen und Wohnungsgrößen zu ermöglichen.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (s. Kapitel 6.2) differenziert festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten werden entlang der Ströllerbachallee die Zufahrtsbereiche auf die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. Je Baugrundstück wird hierbei eine Zufahrt festgelegt und die Aus- und Einfahrt in anderen Bereichen entlang der Straße ausgeschlossen. Weitere Zu- und Ausfahrtsverbote werden zur Sicherung des Parkplatzangebots in Teilabschnitten der Planstraßen 1 und 2 sowie an der Mark-Aurel-Allee festgesetzt.

Flächen zur Abfallentsorgung

Da eine Zufahrt durch ein Müllfahrzeug auf den Stichstraßen Planstraße 3 und 4 aufgrund der flächensparenden Dimensionierung nicht möglich ist, sind Standorte zur Abfallentsorgung der betroffenen Grundstücke festgesetzt.

Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen ergeben sich aus dem unter Kapitel 6.2 erläuterten Grünkonzept. Durch die Grünflächen sollen attraktive Wege- und Freiraumachsen innerhalb des Plangebiets geschaffen werden, die eine Verbindung zu den bereits realisierten Bauabschnitten sowie dem Landschaftsraum bzw. den zukünftigen Baufeldern herstellen. Im nördlichen Bereich ist eine größere Grünfläche zur weiteren naturnahen Entwicklung und Ausbildung des Ströllerbachtals festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben zum Klimaschutz
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer und Dächer bis 15°
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Bodenabstand von Zäunen in Hinblick auf Kleintiere
- Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zum Klimaschutz
- Verlängerung der Grünzone entlang des Ströllerbachs

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Bewohner des Baugebiets vor dem Verkehrslärm der Lärmimmissionen der Autobahn A 6 und der Ströllerbachallee werden ausgehend vom schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Zimmermann zum Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) auf der Grundlage der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III-V gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraums in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ einzuhalten haben. Zudem wird empfohlen, Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen und schalldämmende Baustoffe an der Außenfassade zu verwenden.

Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets bei. Im Bereich der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche dienen die Pflanzgebote zusätzlich zur Sicherung des Ströllerbachtals. Somit wird der Grünkorridor des Ströllerbachtals, der bereits im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Mannlehenfeld II“ planungsrechtlich gesichert ist, weiterentwickelt und kann zukünftig von allen Bewohnern des östlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt Öhringen zur Naherholung genutzt werden. Das Tal ist aufgrund der Weiterentwicklung somit großräumig mit dem Ohrntal vernetzt. Bei der Begrünung des Ströllerbachtals wird der Gedanke der locker bepflanzten offenen Tal-landschaft fortgesetzt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden

können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf moderne Bauformen und zur Schaffung eines identitätsstiftenden Quartierscharakter werden in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau sowie den verdichteten Bauformen des Familienwohnens nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zugelassen. In den Bereichen mit individueller Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Dachgestaltung bis zu einer Dachneigung von 45° freigegeben.

Für Einzel- und Doppelhäuser werden zudem geneigte Dächer zugelassen. Dabei sind Garagen und offene Garagen entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig.

In Anlehnung an die gültige Gestaltungssatzung zur Dachfarbengestaltung wird die Zulässigkeit der Farbgebung von Dächern festgesetzt. Dachbegrünungen sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° aufgrund des ökologischen Aspekts zwingend erforderlich.

Doppelhäuser sind zur Wahrung eines gestalterisch einheitlichen Gesamtcharakters hinsichtlich der Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Ebenso werden zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier Festsetzungen zur Ausformung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln getroffen, u.a. sind Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind die Außenwände allseits hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzunehmen, um eine zu massive Ausgestaltung des Staffelgeschosses als Dachgeschoss zu vermeiden. Aus diesem Grund sind Staffelgeschossen zusätzlich farblich oder durch Materialwechsel abzusetzen.

Einfriedungen und Stützmauern

Wegen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern entlang von Fahrbahnflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Ansonsten sind als Einfriedungen nur Hecken und tote Einfriedungen bzw. Stützmauern zur Geländeabfangung bis 1,50 m Höhe zulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie der Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrads in der Stadt Öhringen hat die Stadt eine Stellplatzsatzung erlassen, die auch für das Plangebiet gültig ist. Demnach wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohnung findet nur für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche Anwendung. Für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche sind 1,5 PKW-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Um eine naturverträgliche Regenwassernutzung zu ermöglichen, sind im Plangebiet Anlagen zur Regenwassernutzung (ober- oder unterirdisch, Teich, geteilte Zisterne, Rigole, Mulde etc.) zulässig. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchungen
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Empfehlungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen
- Landwirtschaft
- Anschluss- und Benutzungszwang an das kommunale Nahwärmenetz
- Wasserschutzgebiet

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung durch das Büro Landschaftsarchitektur Strunk aus Göppingen ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro Strunk eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann extern durch Bodenmanagement (Aufwertung von 32.550 m² Ackerböden durch Bodenauftrag von 6.500m³ Oberboden) sowie die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt (5 Lerchenfenster) ausgeglichen werden. Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch die Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung (AWL) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Vogelfauna

Die Erfassung der Vogelarten erfolgte an sechs Geländeterminen. Es wurden insgesamt acht Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die mit acht Brutpaaren vertreten waren. Weitere zehn Arten suchten das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste auf oder wurden nur einmalig beim Überflug beobachtet.

- Betroffenheit nichtgefährdeter höhlenbrütender Vogelarten
 - Durch das Vorhaben kann es zur Rodung eines Höhlenbaumes kommen. Damit wird ein Verbotstatbestand gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Platzierung von drei Nistkästen an Bäumen in der Umgebung erforderlich
 - Die temporären baubedingten Beeinträchtigungen im Plangebietsumfeld werden nicht zur weiträumigen Abwanderung brutwilliger Individuen führen, da sich die Habitatqualität nicht nachhaltig verschlechtert. Eine erhebliche Störung, die den Erhaltungszustand der weitläufig im Umfeld verbreiteten Population verschlechtert, erfolgt durch das Vorhaben nicht. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die

eine erhebliche Störung dieser Artengruppe darstellt, treten nicht ein. Es erfolgt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

- Bei Rodungsarbeiten kann es zum Verlust eines Brutplatzes kommen. Dabei sind Tierverluste (Eier, fluchtunfähige Jungvögel) nicht auszuschließen. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können erfüllt werden.
- Betroffenheit ungefährdeter astbrütender Vogelarten
 - Alle Nester befinden sich außerhalb des Plangebiets in Gehölzen, in denen keine vorhabenbedingten Eingriffe erfolgen. Es werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt.
 - Temporäre baubedingte Beeinträchtigungen können zum zeitweiligen Ausweichen brutwilliger Individuen führen. Eine erhebliche und nachhaltige Störung dieser Arten, die den günstigen Erhaltungszustand der Population verschlechtern würde, erfolgt nicht, da im weiteren Umfeld zum Nestbau geeignete Strukturen bestehen. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden nicht erfüllt.
- Betroffenheit gebäudenischenbrütender Vogelarten
 - Da sich das Nest außerhalb des Plangebiets befindet und durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt.
 - Temporäre baubedingte Beeinträchtigungen werden nicht zum zeitweiligen Ausweichen brutwilliger Individuen führen. Eine erhebliche und nachhaltige Störung dieser Arten, die den günstigen Erhaltungszustand der Population verschlechtern würde, erfolgt nicht. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden nicht erfüllt.
- Betroffenheit bodenbrütender Vogelarten
 - Es kommt zu Verlusten potentieller Brutplätze der Feldlerche. Es kommt zudem zu einer signifikanten Störung, die den Erhaltungszustand der Population schädigt. Damit werden durch das Vorhaben Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Als Vermeidungsmaßnahme sollen aus dem Pool der Stadt Öhringen fünf Lerchenfenster zugeordnet werden.
 - Tötungen von Individuen (Eier, fluchtunfähige Jungvögel) sind in Zukunft ausgeschlossen. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Fledermäuse

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde die Zwergfledermaus nachgewiesen. Es werden jedoch durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Reptilien

Es wurden keine Nachweise für Vorkommen von Reptilien erbracht. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Schmetterlinge

Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich und streng geschützter Schmetterlingsarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Holzkäfer

Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützter Holzkäferarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Bestand und Betroffenheit geschützter Lebensräume

Da sich im nordwestlichen Plangebiet im Unterwuchs der Baumreihe ein ca. 5 m breiter Grünstreifen mit einem relativ hohen Anteil an Kräutern befindet, war zu prüfen, ob es sich dabei um Grünland der Ausprägung einer „Magere Flachland-Mähwiese“ handelt.

Die Untersuchung ergab, dass es sich bei der artenarmen Ausprägung des Grünlands nicht um eine „Magere Flachland-Mähwiese“ handelt, die nach FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) gemäß Anhang 1 als prioritärer Lebensraumtyp geschützt ist.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- CEF-Maßnahme: Platzierung von drei Nistkästen an Bäumen in der Umgebung
- CEF-Maßnahme: Zuordnung von fünf Lerchenfenstern mit jeweils 20 m² aus dem Pool der Großen Kreisstadt Öhringen. Eine initiale Ansaat von Ackerwildkräutern wird empfohlen.

Weitere Details können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

8.3 Klimaschutz

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Im Rahmen der Baulandentwicklung des Limespark C und D sowie der damit einhergehenden Planung des 2. Bauabschnitts der Römerallee wurde durch das Büro Ökoplane aus Mannheim im August 2018 ein Klimagutachten erstellt und im August 2019 aktualisiert, um Auswirkungen der Planung auf die lokalen klimatischen Verhältnisse zu untersuchen und zu bewerten. Das Klimagutachten berücksichtigt neben dem Plangebiet des Bebauungsplans „Limespark D“ auch das zukünftige Plangebiet „Limespark C“ sowie das Plangebiet „Römerallee – 2. Bauabschnitt“.

Es lassen sich folgende Kerninhalte des Klimagutachtens für das Plangebiet „Limespark D“ zusammenfassen:

- Erste klimatische Untersuchungen fanden bereits in den Jahren 2002, 2013 und 2015 statt. Demnach bestimmen in den drei untersuchten Planungsgebieten („Limespark C“, „Limespark D“ und „Römerallee - 2. Bauabschnitt“) lokale Tal- bzw. Hangabwinde sowie regionale Nordost- bis Ostwinde die ortsspezifische Klimasituation, die in den Sommermonaten auch in der angrenzenden Bestandsbebauung zur Frischluftzufuhr und zum nächtlichen Abbau thermischer Belastungen beitragen.
- Entsprechend des Klimagutachtens sind die drei Plangebiete Bestandteil des Freiraumgefüges zwischen Öhringen und Cappel. Die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen funktionieren als klimaökologische Ausgleichsräume, die sich aufgrund ihrer Ausdehnung, Lage und klimaökologischen Aktivwirkungen vorwiegend am östlichen Bebauungsrand von Öhringen positiv auswirken.
- Nach Aussage des Fachgutachters bündeln sich die Kaltluftbewegungen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans „Limespark D“ entlang des Ströllerbachgrabens. In diesem Bereich entwickelt sich ein auffallender Kaltluftabfluss in Richtung südwestlich gelegenes Ohrntal.
- Die über den Ströllerbachgraben abfließende Hangkaltluft ist neben dem Ohrntalabwind besonders bedeutsam für die Kaltluftzufuhr in Richtung Öhringer Altstadt. Eine gravierende Abnahme der kaltluftbedingten Belüftung ist durch die Planung nicht zu befürchten.
- Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Oberflächenrauigkeit, wodurch die Kaltluftfließgeschwindigkeit im Plangebiet „Limespark D“ sowie in den angrenzenden Wohngebieten „Limespark A und B“ stellenweise abnimmt. Entlang des Ströllerbachs und innerhalb der Grünachsen werden leichte Windbeschleunigungen erzielt. Eine großflächige Beeinträchtigung der kaltluftbedingten Belüftung wird durch die Planung vermieden. Die öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebiets „Limespark D“ sowie im Süden des zukünftigen Plangebiets „Limespark C“ unterbinden Wärmestaus in der angrenzenden Bebauung.
- Insgesamt wird das ortstypische Belüftungsniveau der angrenzenden Wohngebiete „Limespark A und B“ und in den Plangebieten „Limespark C“ und „Limespark D“ nicht unterschritten. Im Planungsumfeld sind keine großräumigen thermischen Zusatzbelastungen zu verzeichnen.

Das aktualisierte städtebauliche Konzept und der darauf aufbauende Planentwurf wird vom Fachgutachter positiv bewertet:

- Die Belüftungsintensität entlang des Ströllerbachs wird durch die veränderte Erschließungs- und Baustruktur am Nordostrand des Bauabschnitts gestärkt. Die Planungsmodifikation ist aus klimaökologischer Sicht zu befürworten.
- Die Neukonzeption der Bebauungs- und Erschließungsstruktur hat nicht nur eine Verbesserung der Belüftungssituation zur Folge, sondern ermöglicht auch eine Steigerung des Grün- und Verkehrsgrünanteils.

- Die zusätzliche Berücksichtigung von klimaökologischen Ausgleichsmaßnahmen (s.u.) führt zu einer klimaökologisch verträglichen Gestaltung des Neubaugebiets. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des lokalen Kaltlufthaushalts, die sich aus dem Gesamtprojekt ergeben, werden durch die angedachten grünordnerischen Maßnahmen derart aufgefangen werden, dass das ortstypische klimatische Qualitätsniveau im Planungsumfeld erhalten bleibt. Eine kritische Beeinträchtigung der Belüftungssituation stadtklimatisch bedeutsamer Kaltluftleitbahnen (Ohrntal, Epbachtal und Ströllerbach) ist nicht festzustellen. Durch die vorliegende Planung werden somit keine klimatischen Negativeffekte erwartet, die einer Realisierung entgegenstehen.

Weitere Details können dem Klimagutachten entnommen werden.

Durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen wird u.a. ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und die Belange des Klimaschutzes werden berücksichtigt:

- Pflanzgebote
- Nahwärmenetz
- zentrale Grünachsen
- Weiterentwicklung des Ströllerbachtals
- Verwendung wasserdurchlässige Beläge bei PKW-Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten
- Verwendung heller Oberflächenbefestigungen für Platz- und Wegeflächen und Verwendung heller Fassadenfarben
- Dachbegrünung

8.4 Belange der Landwirtschaft und Flächenverbrauch

Standortwahl und Flächenumfang

Das Plangebiet umfasst rund 8,1 ha. Die Fläche wurde seither, abgesehen von den Fuß- bzw. Wirtschaftswegen, nahezu vollständig durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerflächen eingenommen. Bereits der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sieht jedoch für diesen Bereich ein Vorranggebiet „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ vor. Diese raumordnerische Ziel ist in der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten.

Dementsprechend wurde die Fläche im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen als Wohnbaufläche aufgenommen. Der Umfang der Flächenausweisung ergibt sich aus dem, anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum, wie er in Kapitel 5.1 im Detail dargelegt wurde. Um dem hohen Bedarf an Wohnbaufläche gerecht zu werden, muss die Stadt bereits seit einigen Jahren neben der Innenentwicklung auch neue Wohnbauflächen ausweisen. Dies begründet die Ausweisung der jüngsten neuen Baugebiete Mannlehenfeld und Limespark sowie den aktuell geplanten Abschnitt Limespark D.

Der Flächenerwerb erfolgte in enger Abstimmung mit den örtlichen Landwirten. Existenzgefährdungen sind mit dem Flächenentzug nicht verbunden.

Flächengliederung

Der im Vergleich zu anderen Plangebieten hohe Anteil an Verkehrs- und Grünflächen lässt sich wie folgt begründen:

Zum einen setzt der Bebauungsplan die Vorgaben des Flächennutzungsplans um, wonach das Ströllerbachtal als wichtiger Grün-, Naherholungs- und Freizeitraum erhalten bzw. erweitert werden soll. Des Weiteren wird mit den Grünflächen und -achsen im Plangebiet den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Es werden dadurch Wärmeinseln vermieden und die Durchlüftung der umliegenden Wohnquartiere wird gesichert. Das Grünflächenkonzept mindert somit die Folgen des Klimawandels und wirkt diesen entgegen.

Die innergebietlichen Verkehrsflächen sind wirtschaftlich und sparsam dimensioniert. Der im Vergleich zu anderen Baugebieten höhere Verkehrsflächenanteil resultiert zum einen aus dem umfangreichen Fuß- und Radwegenetz, welches zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen soll und somit auch dem Klimaschutz dient. Zum anderen wurde ergänzend die „Ströllerbachallee“ als wichtige verkehrliche Querspange für den Limespark in das Plangebiet einbezogen. Diese Erschließungsachse dient hierbei nicht nur der inneren Erschließung des Bauabschnitts D, sondern hat für den gesamten Limespark eine zentrale verkehrliche Funktion. Weitere Details zum städtebaulichen Konzept können dem Kapitel 6 entnommen werden.

8.5 Verkehrsimmissionen

Nördlich und östlich des Plangebiets Limespark D wird zukünftig die Ströllerbachallee als Verbindungsachse zwischen den geplanten Römerallee im Süden und der Friedrichsruher Straße (L 1050) im Norden verlaufen. Zudem sind ebenfalls Lärmbelastungen durch Verkehrslärm durch die in ca. 300 m Entfernung verlaufende Autobahn A 6 (BAB 6) zu erwarten.

Durch die von den beiden Verkehrswegen ausgehenden Lärmemissionen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Zeitbereich 22 - 6 Uhr im Plangebiet flächenhaft nicht eingehalten. Im Prognosejahr 2030 sind am nördlichen Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 56 dB(A) bei Nacht zu erwarten. Die Lärmkulisse wird dabei, insbesondere bei Nacht, nahezu ausschließlich von der A 6 bestimmt.

Aus städtebaulichen und technischen Gründen wird vorgeschlagen, auf aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls am Nord- und Ostrand des Plangebiets zu verzichten, da diese aufgrund der großen Entfernung zur A 6 nahezu unwirksam wären.

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich aus den im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereichen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt, die die Vorgaben für die Bauherren hinsichtlich des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenhautkonstruktion (Außenfassade, Dach) liefern. Die im

Lärmpegelbereich III erforderlichen Maßnahmen werden durch die Vorgaben der aktuellen Wärmeschutzverordnung an die Außenhautkonstruktion bereits weitgehend erfüllt.

An den Fassaden der Mehrfamilienhäuser auf der Nord- und Ostseite ergeben sich zwar höhere Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereich IV und V). Aufgrund der Gebäudeausrichtung ist jedoch zu erwarten und wird empfohlen, dass hier größtenteils keine Aufenthaltsräume angeordnet werden.

Mit dem geplanten Ausbau der BAB 6 wird seitens der Straßenbauverwaltung nach den gesetzlichen Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) umfangreicher aktiver Lärmschutz in Form von Wänden und Wällen an der Autobahn erstellt werden müssen. Damit wird sich langfristig ein deutlicher Rückgang der Lärmbelastung im Öhringer Norden und damit auch im Plangebiet einstellen.

Aufgrund der großen Entfernung zur nächstgelegenen Bahnstrecke von über 450 m ist dagegen nicht mit relevanten bahnbedingten Lärmeinwirkungen oder sonstigen bahnbedingten Immissionen zu rechnen.

8.6 Starkregen und Hochwasser

Aufgrund der Zunahme von lokalen Starkregenereignissen gilt es, diese potentielle Gefahr ebenfalls in der kommunalen Planung zu berücksichtigen. Für die Große Kreisstadt Öhringen wird deshalb aktuell ein Starkregenrisikomanagement erarbeitet, um potentielle Risikogebiete für Starkregen zu identifizieren und durch geeignete Maßnahmen die Gefahr durch Starkregen zu mindern.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets Mannlehenfeld und des Bauabschnitts Limespark B wurden der Ströllerbach und sein Seitenarm bereits bis zum bestehenden „Betonweg“ bzw. zum Feldweg, der ins Baugebiet Mannlehenfeld führt, ertüchtigt und ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des Bauabschnitts D soll dies soweit wie möglich auch innerhalb des Baugebiets fortgeführt werden. Die natürlichen Senken, die nicht über einen bestehenden oder neuen Graben entwässert werden können, werden durch die Erschließung verschwinden. Senken die außerhalb des Bauabschnitts D liegen, haben nur noch ein sehr kleines Einzugsgebiet und können am Rande der Erschließung gefasst und dem Ströllerbach zugeleitet werden. Auf eine Tieferlegung der Fußwege zur Ableitung von Regenwässern oder Starkregen kann daher verzichtet werden. Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird zudem eine Drosselung der Regenwassereinleitung erzielt.

Der bestehende Teil des Ströllerbachs verfügt über ausreichend Kapazität, das anfallende Regenwasser des Bauabschnitts D ungedrosselt aufzunehmen. Die Verlängerung des Ströllerbachs kann so geplant und ausgeführt werden, dass auch größere Regenereignisse abgeleitet werden können. Der bestehende Ströllerbach wird hinsichtlich seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit im Zuge der Genehmigungsplanung untersucht. Der Ströllerbach kann dann bei Bedarf ertüchtigt werden.

Gemäß einer Stellungnahme des Büro Björnson vom 23.08.2019 ergeben sich auch übergeordnet für das Hochwasserverhalten der Ohrn nur geringfügige planbedingte Veränderungen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Beginn des Jahres 2020 abgeschlossen werden. Parallel wird die Erschließungsplanung für das Baugebiet erarbeitet. Die Erschließungsarbeiten sollen voraussichtlich im Frühjahr 2020 beginnen und 2021 abgeschlossen sein.

9.2 Bodenordnung

Die notwendigen Flächen werden im Vorfeld von der Großen Kreisstadt Öhringen erworben. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Öhringen, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de