

Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1 - 10

Begründung

zum Bebauungsplan "Henkerberg III" der Gemeinde Owingen
(Bodenseekreis)

1. Grund der Planaufstellung

Bis Anfang der 80er Jahre verfügte die Gemeinde Owingen über kein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Zunächst ohne Bauleitplanung wurde schon früher eine Drehstuhlfabrik am westlichen Ortsrand angesiedelt, die übrigen Betriebe - meist Handwerksbetriebe - befanden sich im Ortsetter oder im Außenbereich. Bei ständig wachsender Wohnbevölkerung, aber auch steigenden Auspendlerzahlen und dem Wunsch vieler ortsansässiger Betriebe zur Erweiterung, stellte sich die Frage der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes zur Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur.

Mit dem am 10.11.1980 genehmigten Flächenutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen wurde daher eine ca. 15 ha große Fläche im Gewann "Henkerberg" erstmals ausgewiesen. Diese Ausweisung entsprach den Zielvorstellungen der Landes- und Regionalplanung, "Wohnen und Arbeiten" vermehrt in der sogenannten zweiten Linie des Bodenseeuferes zu dessen Entlastung zuzulassen. Daher erfolgte auch bei der Realisierung eine teilweise Bezuschussung der Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde und die Um- bzw. Ansiedlung der Betriebe im Rahmen des "Programm ländlicher Raum".

Am 23.04.1983 wurde der Bebauungsplan "Henkerberg I" mit knapp 3 ha Fläche rechtskräftig und nach dessen Erschließung und Verkauf der Bauplätze am 16.04.1988 der Bebauungsplan "Henkerberg II" mit ebenfalls ca. 3 ha. Damit erhielten insgesamt 20 meist kleinere Betriebe eine Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeit. Davon kamen 10 Betriebe aus Owingen (Innerortsbereich oder Außenbereich) und 8 aus Überlingen, teilweise aus beengten innerstädtischen Verhältnissen. Vom Bauhandwerk einschl. Zulieferung über Handel bis zur Elektronik wurde ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot geschaffen. Etwa 150 - 180 Arbeitsplätze sind entstanden bzw. noch am entstehen oder konnten gesichert werden, teilweise noch mit Erweiterungsmöglichkeiten. Alle zur Verfügung stehenden Flächen sind derzeit veräußert.

Bebauungsplan "Henkerberg III"

Nach dem Ergebnis der Volkszählung 1987 hat Owingen nach wie vor 1150 Auspendler mit steigender Tendenz. Die in der Landwirtschaft Beschäftigten sind zwischen 1970 und 1987 von 32% auf 9,5% der Erwerbstätigen zurückgegangen mit weiter stark rückläufigem Beschäftigungsanteil.

Es liegen weiterhin etwa ein Dutzend, davon mindestens die Hälfte ernsthafte Anfragen auf Zuteilung von Bauflächen im Gewerbegebiet vor. Dabei handelt es sich um Firmen aus Owingen und der näheren Umgebung (Überlingen mit Stadtteilen). Daher hat der Gemeinderat im Frühjahr 1991 beschlossen, eine weitere, ca. 3,5 ha große Fläche "Henkerberg III" zu erwerben. Mit dem Ankauf durch die Gemeinde soll sichergestellt werden, daß zunächst einheimische Betriebe und zum anderen solche mit geringer Umweltbelastung berücksichtigt werden können. Dabei ist der Gemeinde bewußt, daß es sich vorläufig um den letzten Bauabschnitt in diesem Gebiet handelt, so daß damit eine längerfristige Bedarfsdeckung erfolgen muß.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein hügeliges Gelände auf einem Plateau über dem Auental, das von dem Ortsetter einsehbar ist. Zur Bewältigung des Konfliktes "Einbindung in die freie Landschaft" wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in welchem die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Henkerberg III" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 10 bis 15 kleineren bis mittleren Gewerbebetrieben geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen weist das Planungsgebiet als "Gewerbliche Baufläche" aus.

Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 3,4 ha umfaßt die Flst.-Nrn. 552/35 und 552/29 (Straße) sowie Teilflächen der Flst.-Nrn. 552/36 (Grünstreifen) und 552/6 (Carl-Benz-Straße).

Am westlichen Rand des Planungsgebietes bildet der einbezogene Geländestreifen auf Flst.-Nr. 552/36 (Grünfläche in Gemeindebesitz) die Grenze des Bebauungsplanes.

Im Norden wurde das Flst.-Nr. 552/36 nicht in das Planungsgebiet einbezogen.

4. Planung

4.1 Nutzung und Bebauung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden insbesondere die nördlich an die Bebauungspläne "Henkerberg I" und "Henkerberg II" angrenzenden Flächen überplant. Vorgesehen ist, die Bauflächen durch eine Ringstraße (Planstraße A) zu erschließen. Das Baugebiet wird als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da sich das Gelände auf einem "Plateau" befindet, kommt der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes eine besondere Bedeutung zu. Deshalb wurde auch in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Aussagen in die Schriftlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingearbeitet wurden.

Ursprünglich war vorgesehen, auf dem das Gewerbegebiet im Westen und Norden einfassenden 10 m breiten Flst.-Nr. 552/36 umfangreiche Anpflanzungen zur äußeren Eingrünung durchzuführen. Zu diesem Zweck erwarb die Gemeinde das Grundstück 552/36 bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde jedoch festgestellt, daß sich im Norden des Planungsgebietes auf dem Flst.-Nr. 552/36 der gemäß § 24 a Biotopschutzgesetz geschützte Halbtrockenrasen Nr. 1700.03 "Henkerberg" befindet.

Da dieser nicht überplant werden darf, Eingrünungsmaßnahmen jedoch unabdingbar sind, fand am 22.05.1992 in Owingen ein Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Bodenseekreis - Umweltschutzamt - statt.

Dabei wurde festgelegt, daß der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden auf die Flurstücksgrenze zwischen Grundstück Nr. 552/35 und 552/36 zurückzunehmen ist und das Pflanzgebot zur äußeren Eingrünung im südlichen Anschluß daran auf Flst.-Nr. 552/35 auszuweisen ist.

Zusätzlich zur Festsetzung einer äußeren Eingrünung des Planungsgebietes werden auch innerhalb der Gewerblichen Bauflächen Pflanzgebote erlassen.

Unter anderem wird vorgesehen, den äußeren Grüngürtel im Bereich des etwas stärker abfallenden Geländes bis an die geplante Erschließungsstraße heranzuziehen. Die Pflanzgebote finden hier ihre Fortsetzung durch die Anordnung von Bäumen längs dieser neuen Erschließungsstraße.

Es ist vorgesehen, Baugrundstücke mit ca. 2.000 bis 5.000 m² Grundstücksfläche aufzuteilen. Mit den Baugrenzen werden große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, um eine flexible Aufteilung je nach Flächenbedarf der einzelnen Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Die im Plan dargestellte Unterbrechung der Baufelder im Bereich des festgesetzten 8,00 m breiten Pflanzgebotes kann von der Lage her in gewissen Grenzen verschoben werden, um auf den jeweiligen Grundstücksbedarf eingehen zu können.

Zur Carl-Benz-Straße hin wird ein Grünstreifen angeordnet, in welchen die vorhandenen Bäume zu liegen kommen. Neben einer Ergänzung der Baumanpflanzung ist vorgesehen, hier öffentliche Parkplätze auszuweisen.

Im Bedarfsfall sind ergänzend zu den öffentlichen Parkplätzen Grundstückszufahrten anzulegen, die den als "Verkehrsrgrün" festgesetzten Geländestreifen unterbrechen.

Entsprechend der Nutzung als Gewerbegebiet werden bezüglich der Anordnung der Gebäude möglichst wenig Festsetzungen getroffen. Dennoch ist es aufgrund der exponierten landschaftlichen Lage des Planungsgebietes erforderlich, die Hauptfirstrichtung für die an der öffentlichen Grünfläche gelegenen Gebäude festzulegen. Damit soll erreicht werden, daß die geplanten großvolumigen Gewerbebauten nicht mit den Giebelflächen zur Talseite hin orientiert werden.

Ebenfalls zur Unterstützung des sich Einfügens wird die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude begrenzt und eine Mindestdachneigung festgelegt. Flachgeneigtere Gebäude sind lediglich zulässig, wenn deren Dächer eingegrünt werden. Außerdem wird in Teilbereichen eine Eingrünung der Fassaden festgesetzt. Damit soll ein weiterer Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft geschaffen werden.

Werden im Gewerbegebiet zugehörige Wohngebäude errichtet, so sind deren Dachneigungen entsprechend der Größe der Gebäude und der Nutzung steiler auszuführen, um ein aufgelockertes Erscheinungsbild des Planungsgebietes zu erhalten.

Neben der äußeren Eingrünung und der Eingrünung längs der Erschließungsstraße werden auch Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes (Pflanzgebote) erlassen. Diese sind in den Erläuterungen zum Grünordnungsplan näher ausgeführt. So sollen in erster Linie zwischen den einzelnen Grundstücken Grünzäsuren gebildet und durch die Anpflanzung von großkronigen Hochstämmen in geringem Abstand vor den gewerblichen Bauten ein besseres Einfügen der Baumassen gewährleistet werden.

Wie schon in den Bebauungsplänen "Henkerberg I" und "Henkerberg II" werden Einschränkungen für Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen dienen ebenso wie die Bestimmungen zu den Mindestdachvorsprüngen dem Ziel, die großen Baukörper maßstäblicher zu gestalten.

Durch die Einbeziehung des Flst.-Nr. 552/29 sowie eines Teiles der Carl-Benz-Straße in das Planungsgebiet soll die Fortsetzung der geplanten Ringstraße nach Süden sichergestellt werden. Das Grundstück ist mit den erforderlichen Einmündungsradien vermessen und befindet sich in Gemeindebesitz.

Die bereits erstellte Bebauung hat sich an diese Grundstückseinteilung gehalten, so daß hiermit lediglich die Anlage der Straße rechtlich abgesichert wird.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne "Henkerberg I" und "Henkerberg II" im räumlichen Geltungsbereich von "Henkersberg III" aufgehoben.

4.2 Grünordnung

Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bauen auf eine genaue Bestandskartierung (siehe Plan Grünstruktur-Bestand) auf und gliedern sich in Erhaltungs- bzw. Neupflanzungsmaßnahmen.

Die Lage des Planungsgebietes auf einem Plateau über dem Auenbachtal erfordert eine intensive äußere Eingrünung. Entlang der westlichen und nördlichen Planungsgebietsgrenze wird ein dicht mit Gehölzen bepflanzter Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche wird die Realisierung der geplanten Gehölzpflanzung zur Eingrünung sichergestellt. Da eine reine Strauchpflanzung die Gebäude in erhöhter Lage weithin sichtbar lassen, ist das Anpflanzen von Laubbäumen - vorzugsweise Arten, die im Herbst das Laub lange halten - besonders wesentlich. Die Anlage eines 8,00 m breiten Pflanzstreifens entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze muß sich den vorhandenen topographischen Gegebenheiten anpassen und liegt deshalb auf überwiegend öffentlichen aber auch auf privaten

Grundstücken. Im Norden wird das Gewerbegebiet durch eine dichte 5,00 m breite Gehölzpflanzung eingebunden.

Der im Norden an das Planungsgebiet angrenzende nach § 24a des Biotopschutzgesetzes geschützte Halbtrockenrasen Nr. 1700.03 auf dem Flst.-Nr. 552/36 wird als Wiesenböschung erhalten und nicht in das Planungsgebiet aufgenommen. Aus der Sicht des Biotop- und Naturschutzes erscheint die Aufgabe der Beweidung als dringend erforderlich. Der Böschungsbereich sollte 1 - 2 mal pro Jahr gemäht werden. Da eine intensive Einbindung des in exponierter Lage geplanten Gewerbegebietes notwendig ist, wurde die Anpflanzung von großkronigen einzelstehenden Bäumen im Bereich des Halbtrockenrasens nach Abwägung der Belange des Biotop- und Naturschutzes (Erhalt des Halbtrockenrasens) und der Belange des Landschaftsbildes (Einbindung des Gewerbegebietes durch Gehölzpflanzung vorgesehen.

Durch eine Vereinbarung mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer können die geplanten Baumpflanzungen im Bereich des Halbtrockenrasens unter Vernachlässigung der nach dem Nachbarschaftsrecht geforderten Grenzabstände erfolgen.

Die erhöhte Lage des Gewerbegebietes erfordert neben einer dichten Abschirmung durch Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft auch eine ausreichende innere Begrünung. Der Grünordnungsplan sieht die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße als versetzte Baumallee vor. Darüberhinaus müssen auf den privaten Grundstücken Strauch- und Baumpflanzungen im Bereich baulich nicht genutzter Flächen innerhalb der Baufelder erfolgen.

Die geplante Fassaden- und Dachbegrünung kann zum einen eine bessere Einbindung der Gebäude zur freien Landschaft, aber auch eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken. Zur Verbesserung des Kleinklimas ist darüberhinaus notwendig, daß die Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken möglichst gering gehalten wird. Private Kfz-Stellplätze müssen in einem wasserdurchlässigen Belag angelegt und von Bäumen überstellt sein.

Entlang der Carl-Benz-Straße verläuft derzeit ein Wiesen-Ackerrandstreifen mit einer Baumreihe von jungen Eschen- und Ahornbäumen. Die vorhandenen Bäume werden erhalten und in einen 3,50 m breiten "Verkehrsgrün"-Streifen integriert. Zwischen den Bäumen werden Längsparkplätze in Rasenpflaster angelegt.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, die als Ringstraße geführt an die Carl-Benz-Straße an zwei Punkten anschließt.

Aufgrund der gegebenen Topographie des Planungsgebietes werden beim Ausbau der Ringstraße Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Diese werden als Böschungen in die angrenzenden Gewerbegrundstücke verzogen.

Durch die Einbeziehung des Flst.- Nr. 552/29 sowie eines kleinen Teils der Carl-Benz-Straße in den Bebauungsplan wird sichergestellt, daß das bereits vermessene und in Gemeindebesitz befindliche Grundstück als öffentliche Erschließungsstraße genutzt werden kann. Hierdurch ergibt sich insgesamt eine verbesserte Erschließung der Gewerblichen Bauflächen.

Die geplante Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahn von 6,50 m Breite und einem einseitigen straßenbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite angelegt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes - einschließlich der Erweiterung (Henkerberg III) erfolgt wie bisher über den vorhandenen Anschluß an die Kreuzstraße. Die Kreuzstraße ist an die L 195 aufgebunden.

Entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Henkerberg II" wurde der vordere Abschnitt der Erschließungsstraße ab Kreuzstraße bis in das Gewerbegebiet auf 6,00 m Breite ausgebaut. Der Anschluß an die Kreuzstraße wurde unter Mitwirkung der Straßenbauverwaltung ebenfalls ausgebaut.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch den Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz in der nördlich des Planungsgebietes gelegenen Gemeindeverbindungsstraße - Kreuzstraße.

Die bestehenden Regenwasserbehandlungsanlagen der Gemeinde Owingen werden derzeit von einem Ingenieurbüro überplant. Es ist vorgesehen, das im Gewerbegebiet "Henkerberg" anfallende Abwasser gemeinsam mit dem Abwasser aus dem westlichen Ortsteil über ein Regenüber-

laufbecken (RÜB) an der Kreuzstraße im Bereich des Stauweihers zu leiten. Das RÜB wird nach den aktuellen behördlichen Auflagen bemessen und in das Gesamtkonzept der Regenwasserbehandlung in Owingen einbezogen. Entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz haben bereits stattgefunden.

Das Gewerbegebiet "Henkerberg III" wird im Mischsystem entwässert. Alles anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser von den Dach-, Hof- und Straßenflächen werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Ein Anschluß an das Leitungsnetz in der Carl-Benz-Straße ist aufgrund der vorhandenen Kapazität dieses Kanales nicht möglich. Es ist deshalb vorgesehen, eine neue Leitung von der geplanten Ringstraße über die Gewerblichen Bauflächen im Westen zu dem außerhalb des Planungsgebietes in Süd-Nord-Richtung verlegten Sammler zu führen. Dieser führt nach Norden zur Kreuzstraße. Zur Sicherung der Leitungstrasse wird ein Leitungsrecht (lr) im Bereich der Gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

Nach Abschluß der Planungen zur Kanalisation wird das erforderliche Wasserrechtsverfahren eingeleitet.

Über das Gewerbegebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen soll die Freileitung verkabelt werden. Mit dem Badenwerk wurde abgesprochen, daß die Freileitung nördlich des Planungsgebietes endet und als Kabeltrasse über die Gewerblichen Bauflächen (lr) parallel zu dem Pflanzgebot zur Ringstraße (Planstraße A) geführt wird. Gemäß der Eintragung im "Zeichnerischen Teil" wird ein Stationsplatz (Trafostation) mit direktem Zugang zur Planstraße A ausgewiesen.

Im Westen wird das neu zu verlegende Kabel parallel zur Trasse des Mischwasserkanals von der Ringstraße über die gewerblichen Bauflächen (lr) zur Freileitung außerhalb des Planungsgebietes verlegt.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3,41 ha
Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,63 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,39 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,39 ha

7. Kostenschätzung

Straßen- und Wegebau	ca. DM 360.000,--
Kanalisation (Mischsystem)	ca. DM 280.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 100.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 45.000,--
Vermessungskosten	ca. DM 55.000,--

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Owingen.

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 25.05.1992

Owingen, den 1.1. Aug. 1992

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG



[Handwritten signature in blue ink]

.....
[Handwritten signature]
.....
Planer

.....
Bürgermeister

Angezeigt

nach § 11 BauGB vom 08.12.1986

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes
vom .. 15. Okt. 1992

Ausgefertigt

Owingen, den - 5. Nov. 1992



[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister