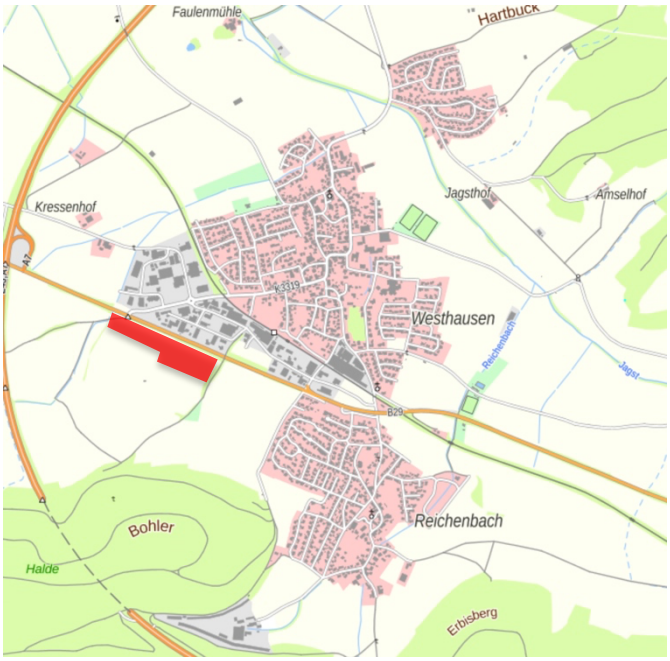
GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

G E W E R B E G E B I E T “A7 W E S T H A U S E N“



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.11.2020

VORLÄUFIGE FASSUNG

Gemeinde Westhausen
Jahnstr. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-840
info@westhausen.de
www.westhausen.de

BEARBEITUNG:

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 Adelmannsf.
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Tel. 07363-919794
walter@la-walter.de
www.la-walter.de

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Westhausen liegt im östlichen Albvorland am Rande des Härtsfeldes im Ostalbkreis, direkt an der A7 Würzburg-Ulm. Westhausen hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 6.150 Einwohnern. Zur Gemeinde gehören 14 Ortsteile.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Standortabwägung

Die Gemeinde Westhausen ist laut Regionalplan 2010 als Unterzentrum (Doppelzentrum mit Lauchheim) an einer Entwicklungsachse eingestuft. Auf Grund der günstigen Lage an der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 weist die Raumnutzungkarte hier einen “Regional bedeutsamen Standort für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Pl.S.2.5.4)“ aus.

Tatsächlich wird der Standort Westhausen diesem “Anspruch“ bisher nur bedingt gerecht. Eine kontinuierliche Entwicklung der Gewerbegebiete war mangels geeigneter Entwicklungsflächen in der jüngeren Vergangenheit nur in beschränktem Rahmen möglich. Dafür wurde auf Grund einer enorm hohen Nachfrage, die Entwicklung der Wohnbauflächen vorangetrieben, was einen wachsenden Anteil an Berufspendlern nach sich zieht.

Das vorhandene Gewerbegebiet nördlich der B29 erstreckt sich auf einer Fläche von über 30 ha und besteht aus den drei Abschnitten GE “West“, GE “Waage“ und GE “Bohlerstraße“. Die Grundstücke weisen deutliche Größenunterschiede auf und sind demnach von einer entsprechend heterogenen Bebauung geprägt. Viele Grundstücke und Gebäude wurden in den vergangenen Jahren mehrfach weiterverkauft und umgenutzt.

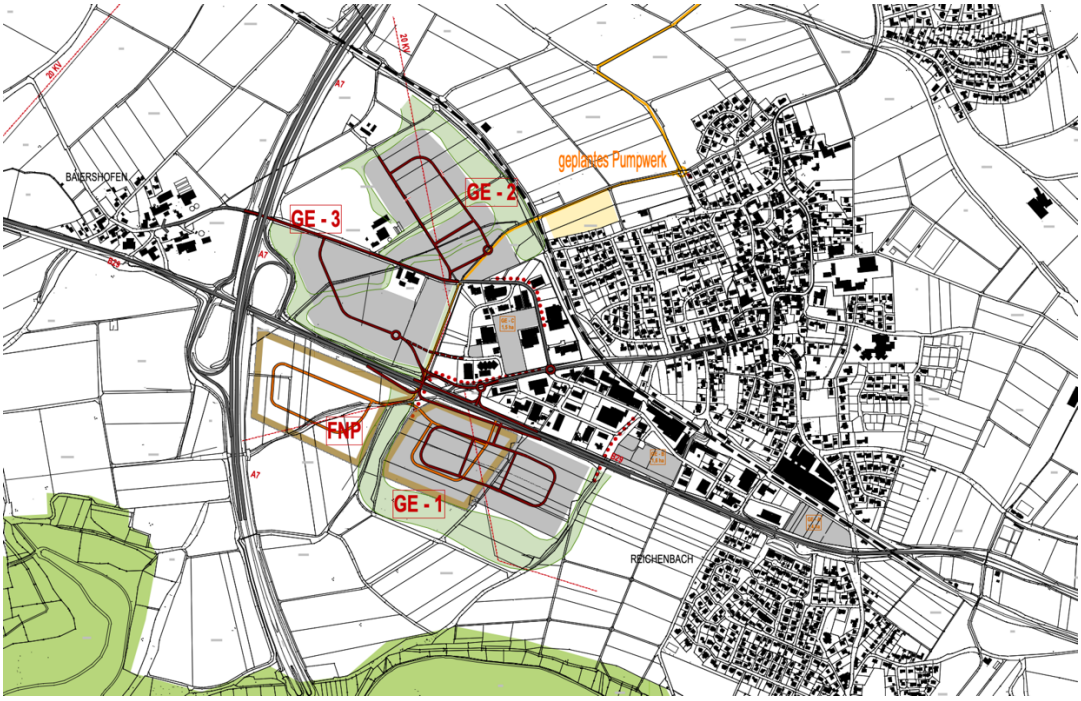
Unbebaute Grundstücke gibt es nur noch vereinzelt. Diese sind in der Regel in Privatbesitz und konnten bisher, trotz anhaltender Bemühungen, der Gemeinde nicht verfügbar gemacht werden, da die privaten Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind. Die Möglichkeiten für Neuansiedlungen sowie die Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Firmen sind somit quasi nicht vorhanden.

In den vergangenen Jahren erhielt die Gemeinde Westhausen wiederholt Anfragen von Unternehmen, auch mit größerem Flächenbedarf, denen nicht entsprochen werden konnte. Es zeichnet sich deshalb seit langem ab, dass das Angebot an Gewerbeflächen dringend erweitert werden muss. Im FNP ist für die Entwicklung bereits eine Fläche von 18 ha vorgesehen.

Die im FNP dargestellte Fläche liegt günstig, am Knotenpunkt von A7 und B29, fernab von den vorhandenen Wohngebieten. Die Anschlussstelle zur Autobahn ist nur 750 m entfernt, die B29 soll zeitnah aus Richtung Westen bis zur Einfahrt Westhausen 4-spurig ausgebaut. Darüber hinaus kann das Gebiet über eine Brücke über die B 29 vom Bahnhof (Bahnstrecke Aalen – Nördlingen) sowie mehreren Bushaltestellen, fußläugig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden, was insbesondere für Berufspendler von Bedeutung ist.

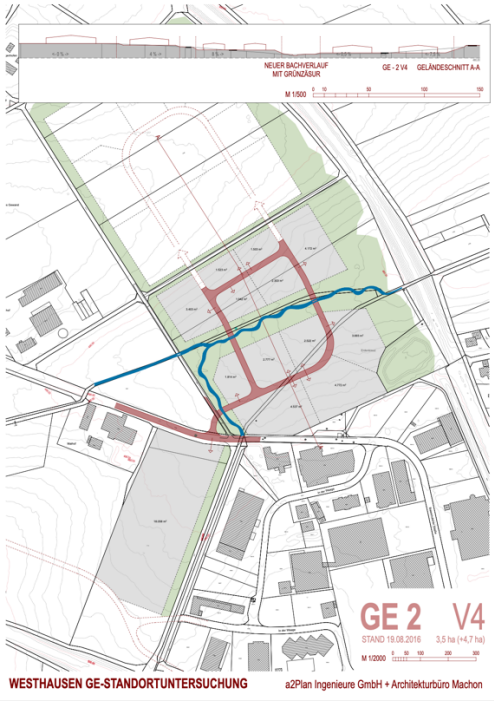
Das Gelände am Albtrauf ist von zahlreichen Biotopen durchzogen und weist Hangflächen von bis zu 10% Neigung in wechselnden Richtungen auf. Besonders schwierig ist die topografische Situation im westlichen Bereich, der im FNP dargestellten Fläche, zu bewerten. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Westhausen seit 2013 bereits mehrfach alternative Standortuntersuchungen veranlasst, um die Vor- und Nachteile alternativer Standorte zu bewerten und gegeneinander abzuwägen und auf diese Weise den geeignetsten Standort für eine langfristige Gewerbeentwicklung zu finden.

Hierbei wurden Themen wie Größe der Grundstücke, Einbindung in die übergeordnete Planung, Topografie, Einfügung in das Ortsbild und in die Landschaft, Entwicklung in Bauabschnitten, Erschließung sowie Wirtschaftlichkeit untersucht und bewertet und in Teilbereichen auch in detaillierterem Maßstab in einer Vielzahl von Varianten entwurflich ausgearbeitet. 2016 fand zu den zwei vielversprechendsten Standorten ein Scoopingtermin unter Beteiligung des Landratsamtes Ostalbkreis statt.



Standortuntersuchung 2013, GEO DATA Plan + Architekturbüro Machon

Das Gebiet “GE 2“ musste aufgrund des Bestandsschutzes und des damit einhergehenden Nutzungskonfliktes mit den zwei bestehenden Aussiedlerhöfen aufgegeben werden. Für das Untersuchungsgebiet “GE 1“ (Teilfläche der im FNP vorgesehenen Fläche, damals noch: GE “Vordere Röte“) wurde im Jahr 2016 ein Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange veranlasst.



Standortuntersuchung 2016, a2Plan Ingenieure + Architekturbüro Machon

Die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Beteiligung waren auf Grund des frühen Planungsstadiums erwartungsgemäß noch eher allgemein gehalten. Schwerwiegende Probleme oder Hinderungsgründe wurden nicht genannt.

Im Laufe der weiteren Planung wurden insbesondere die Bebaubarkeit und die Erschließung des Nordhanges untersucht. Auf Grund des vorhandenen Gefälles eignet sich die Fläche in erster Linie für kleinere Gewerbebauten mit Büroarbeitsplätzen, Werkstätten und überschaubaren Produktionsflächen. Für großflächige Produktionsabläufe oder Lagerhallen müsste das Gelände massiv umgeformt werden, was sowohl wirtschaftlich unrentabel wäre, als auch einen nicht erwünschten Eingriff in das Landschaftbild am Albtrauf bedeuten würde. Bei einer entsprechenden Nutzung und einer an das Gelände angepassten Gebäudeplanung kann das vorhandene Gefälle aber sehr sinnvoll genutzt werden, da man z.B. Zufahrtsmöglichkeiten in die Gebäude auf zwei Ebenen realisieren kann.

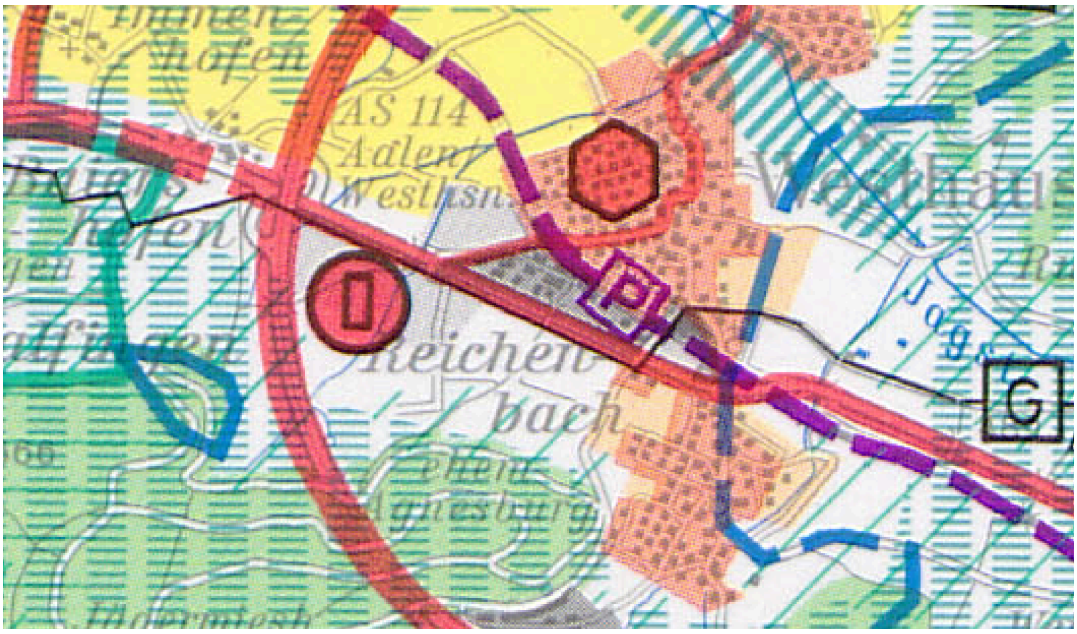
In der Zwischenzeit erreichten die Gemeinde Westhausen nun wiederholt Anfragen von Firmen (zum Teil auch mit größerem Flächenbedarf), deren Nutzungsprofil durchaus mit der angestrebten Gebäudestruktur zu vereinbaren ist.

Von diesen Anfragen ermutigt, hat sich der Gemeinderat einstimmig dazu entschlossen, das Verfahren zum Gewerbegebiet südlich der B29 wieder aufzunehmen bzw. neu zu eröffnen und somit das im Regionalplan verfolgte Ziel zur Schaffung eines Gewerbegebietes an diesem so verkehrsgünstig gelegenen Standort im Sinne der gesamten Region voranzutreiben.

3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen

3.1 Regionalplan

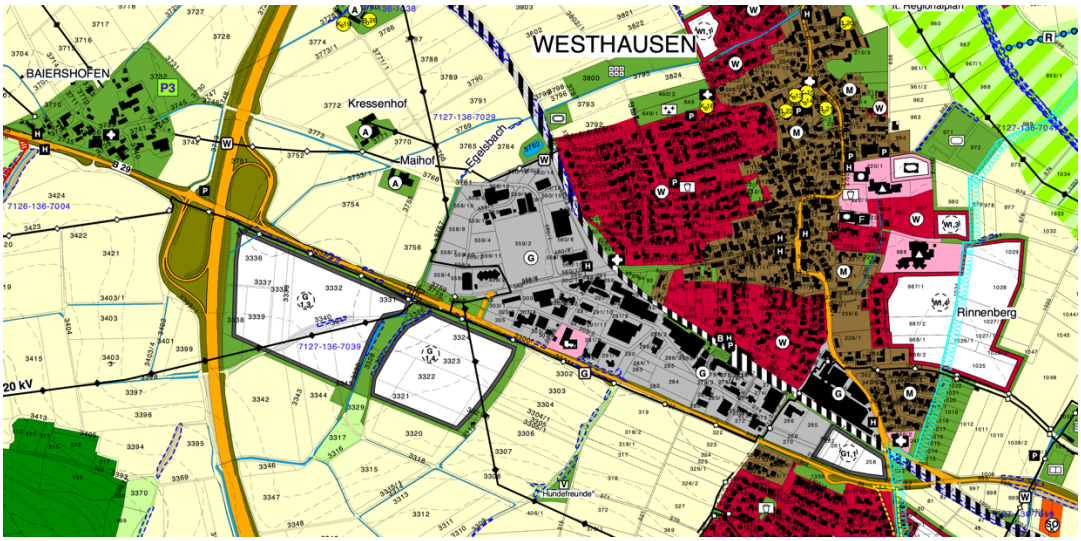
Die Gemeinde Westhausen gehört zum Planungsgebiet der Region Ostwürttemberg. Die Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2010 Ostwürttemberg weist die geplante Gewerbefläche „A7 Westhausen" als einen "Regional bedeutsamen Standort für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Pl.S.2.5.4)" aus.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

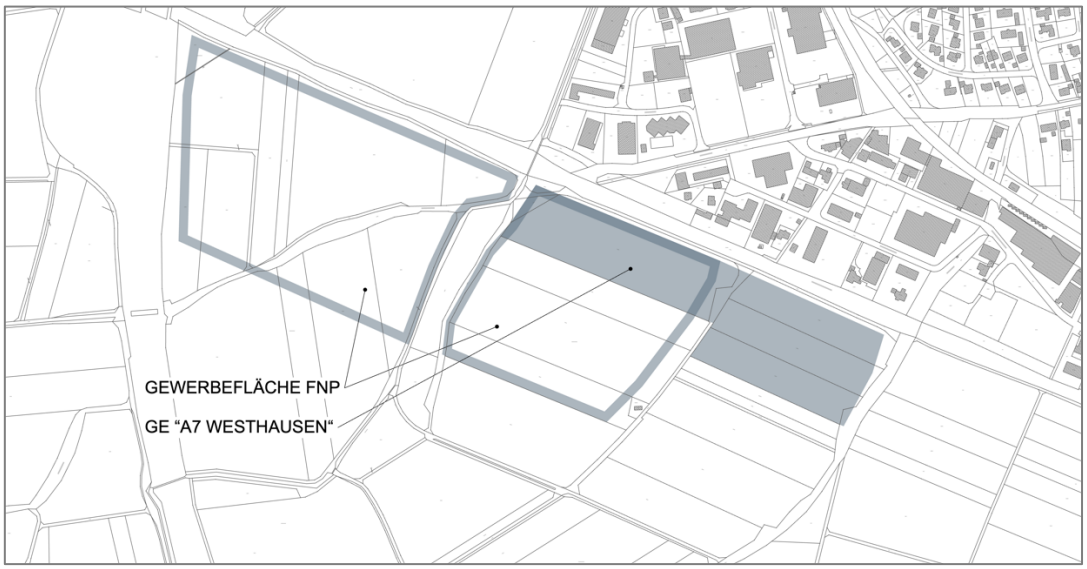
Die Gemeinde Westhausen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg".



Auszug aus dem FNP des GVWV Kapfenburg, Stand 26.11.2007

Im FNP (2008) ist südlich der B 29 eine 18 ha große gewerbliche Baufläche vorgesehen. Im Zuge der o.g. Standortuntersuchungen zur Gewerbeflächenentwicklung (siehe Punkt 2) wurde diese Fläche eingehend untersucht und bewertet. Das vorhandene Gefälle mit bis zu 10% Neigung stellt im gesamten vorgesehenen Bereich eine Herausforderung für die Erschließung und die Gebäudeplanung dar, im westlichen Teilbereich wird die Situation aber zusätzlich durch mehrfach wechselnde Gefällerichtungen deutlich erschwert. Darüber hinaus sind sowohl im westlichen Teilbereich, als auch zwischen den zwei Teilbereichen, mit den wegbegleitenden Gehölzstrukturen zahlreiche Biotope vorhanden, die im Falle einer Gewerbeansiedlung nur schwer zu integrieren wären.

Auf Grundlage der in der Standortuntersuchung gewonnenen Erkenntnisse hat die Gemeinde Westhausen deshalb beschlossen, östlich der FNP-Fläche liegende Ackerflächen zum Plangebiet hinzuziehen. Im Zuge der FNP-Änderung im Parallelverfahren wird ein entsprechender Flächentausch vorgenommen.



Vergleich Gewerbefläche FNP und GE “A7 Westhausen“

3.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich GE “A7 Westhausen“ nicht betroffen.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Es wird als Fortführung der nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebiete “Waage“ und “West“ entwickelt.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt südlich des Hauptortes Westhausen, direkt im Anschluss an die B29. 400 m weiter östlich beginnt der Ortsteil Reichenbach.

Das Gelände steigt in südlicher Richtung an.
Der höchste Punkt des Gebietes mit 516 m über NN liegt am südöstlichen Ende. Von dort fällt das Gelände mit einem Gefälle von durchschnittlich 6% im westlichen Bereich und 8% im östlichen Bereich in Richtung Norden.

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 7,7 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Wirtschaftsweg mit angrenzendem Grünstreifen sowie den Gewerbegebieten “Waage“ und “West“ im nordwestlichen Bereich
- im Westen und Osten durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzstrukturen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke und Teile von Flurstücken (T):

T 303, 305/1, T 562 (K 3319), 562/1, T 563, 563/1, T 3300 (B 29), T 3301, 3302, 3303, 3304, T 3319 und 3324

4.3 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

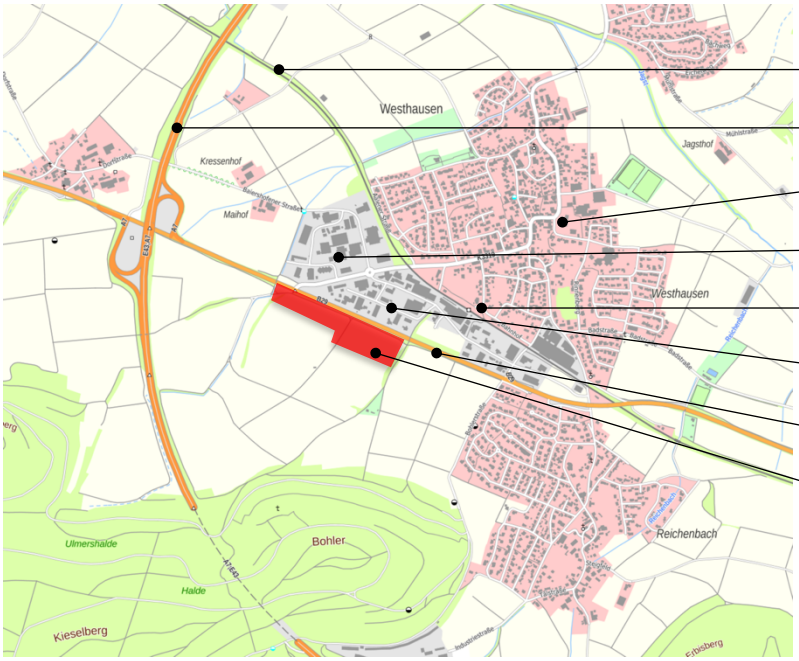
- Ackerflächen
- Teile von Wirtschaftswegen
- Teilfläche der B 29
- Teilfläche der K 3319
- zwei private Grundstücke im Anschluss an das GE “West“

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Der Hauptort Westhausen, mit allen infrastrukturellen Einrichtungen, wird auf der Südseite von der B29 begrenzt. Der Ortsteil Reichenbach, der fast ausschießlich von Wohnnutzung geprägt ist, liegt südlich der B29.

Das Plangebiet wird, lediglich getrennt von der B29, im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete entstehen.

In westlicher, südlicher und östlicher Richtung schließen sich landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen an.



4.5 Geologie

(Siehe Umweltbericht) Ergänzung der Begründung im weiteren Verfahrensverlauf.

4.5.1 Altlasten

(Siehe Umweltbericht) Ergänzung der Begründung im weiteren Verfahrensverlauf.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehr

PKW / LKW

Die Fläche des künftigen Gewerbegebietes liegt direkt an der B 29 und wird zukünftig über eine neu erstellte Zufahrt von dieser angefahren.

Über die B29 erreicht man in ca. 750 m in westlicher Richtung die Anschlussstelle auf die A 7. Der Neubau der Anschlussstelle soll als vorgezogener Teilausbau des geplanten 4-streifigen Ausbaus der B 29 (aus Richtung Westen) erfolgen.

ÖPNV

Im Hauptort Westhausen liegt der Bahnhof mit Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn (elektrifizierten Bahnstrecke Aalen – Nördlingen). Vom geplanten Gewerbegebiet aus ist dieser fußläufig über eine Brücke über die B29 in unter 10 Minuten zu erreichen.

Zusätzlich sichern zwei Buslinien Richtung Ellwangen sowie Richtung Aalen und Nördlingen, die Anbindung in die umliegenden Ortschaften.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Plangebietes wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und ist demnach aktuell nicht erschlossen. Abfließendes Oberflächenwasser wird über den nahe gelegenen Egelsbach der Jagst zugeleitet. Die Fläche wird im Bestand von einer Freileitung der Netze NGO (Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH) überspannt, die im Zuge der Erschließung verlegt werden muss.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Der Regionalplan weist den Planbereich als einen “Regional bedeutsamen Standort für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Pl.S.2.5.4)“ aus.

Dies verdeutlicht, dass die Gewerbeentwicklung an diesem verkehrlich ideal gelegenen Ort, nicht nur für die Entwicklung Westhausens eine entscheidende Rolle spielt, sondern auch positive Auswirkungen auf die umliegende Region haben wird.

Planerisches Leitbild ist demnach die Schaffung von Entwicklungs- und Umstrukturierungsmöglichkeiten für den bestehenden Wirtschaftsstandort Westhausen.

Für die städtebauliche Planung des Gewerbegebietes "A7 Westhausen" sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Anbindung der neuen Gewerbeflächen an den Hauptort Westhausen und dessen bestehende Gewerbegebiete über vorhandene und neue Erschließungselemente;
- Terrassierte Einfügung der Gebäude in die Hangfläche;
- Realisierung energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenergienutzung;
- Ausformung einer durchgehenden Eingrünung des Gewerbegebietes zur Integration in die vorhandene Landschaft und das Ortsbild durch Erhalt vorhandener und Ergänzung neuer Gehölzstrukturen.

5.2 Bebauungskonzept

Das Plangebiet liegt an einem Nordhang mit durchschnittlich 6-8% Gefälle. Während der nördliche Bereich entlang der B 29 noch etwas flacher ist, finden sich im westlichen und südlichen Geltungsbereich Teilflächen mit bis zu 12% Gefälle.

Für Gebäude, die rundum ebenerdig erschlossen werden sollen, müssen die Grundstücke entsprechend terrassiert werden. Für diese Grundstücksanpassungen muss ausreichend Fläche zur Verfügung stehen, die unverbaut verbleibt. Gleichzeitig soll ein hohes Maß der baulichen Nutzung sicherstellen, dass die für das GE zur Verfügung gestellten Flächen bestmöglich genutzt werden. Um beide Aspekte gleichwertig berücksichtigen zu können, wird angestrebt, Gebäude mit bis zu fünf

Geschossen zu ermöglichen. Dies kommt vor allem Büro- und Labornutzungen zu Gute, die in der Regel auf kleinerer Grundfläche bauen und somit viel besser in den Hang integriert werden können, als großflächige Lager- und Produktionshallen.

Ebenfalls gefördert werden, soll das “Einbinden“ der Gebäude in das Hanggelände. Bei einer Erschließung der Geschosse auf zwei Geländeniveaus (tal- und hangseitig) reduzieren sich die notwendigen Erdbewegungen und Geländeanpassungen und die Gebäude fügen sich verträglicher in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Ausarbeitung und Begründung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

5.3 Erschließungskonzept

PKW/LKW

Das Plangebiet liegt direkt an der B 29. Diese soll zeitnah aus Richtung Westen bis zur Einfahrt nach Westhausen 4-spurig ausgebaut und die vorhandene Kreuzung Richtung Osten verschoben und mit mehreren Ein- und Ausfahrtsspuren ausgebaut werden.

Die geplante Einfahrt in das Gewerbegebiet “A7 Westhausen“ ist gegenüber der neuen Einfahrt nach Westhausen vorgesehen. Eine Ampelanlage kann dazu beitragen den geordneten Verkehrsfluss in alle Richtungen sicherstellen.

Über diese Kreuzung wird der Verkehr an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. In 750 m in Richtung Westen kann die Anschlussstelle der A7 nach Würzburg und Ulm angefahren werden.

Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung zunächst über eine Sackgasse (Straße B) mit Wendeplatte. Zwischen Erschließungsstraße und B 29 ist eine Gemeinschaftsfläche für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze vorgesehen, um die Fahrzeuge möglichst frühzeitig “abzufangen“ und die innere Erschließung zu entlasten.

Da in der Vergangenheit insbesondere Anfragen von Firmen abgelehnt werden mussten, die einen höheren Flächenbedarf haben und mehrere Gebäude und bauliche Anlagen errichten möchten, ist es vorgesehen, das große Grundstück in der östlichen Hälfte des Plangebietes nicht zu parzellieren, sondern im Gesamten zu veräußern. Die innere Erschließung erfolgt dann durch den Eigentümer, angepasst an die zu realisierende Bebauung.

Bei einer möglichen späteren Erweiterung des Gewerbegebietes kann sowohl die Einfahrtsstraße (Straße A) als auch die Wendeplatte (Straße C) in südlicher Richtung verlängert und hangaufwärts zu einer Ringerschließung verbunden werden.

Die Planung der Verkehrsflächen erfolgt im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit der Planung zum Ausbau der B29.

Fußgänger und Radfahrer

Am westlichen Ende des Plangebietes existiert bereits eine Unterführung unter der B 29 und am östlichen Ende des Plangebietes eine Brücke über die B 29. Beide sind Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Darüber hinaus werden sie lediglich

von landwirtschaftliche Fahrzeugen genutzt, soweit deren Abmessungen dies zulassen.

Unterführung unter der B29, Feldweg zwischen Unterführung u. Brücke, Brücke über der B29, November 2020

Ausgehend von diesen zwei Unter bzw. Überquerungen ist ein breit gefächertes Netz an Feld- und Wirtschaftswegen nutzbar, dass nicht nur zu Spaziergängen einlädt, sondern auch auf sicheren Wegen, abseits des motorisierten Verkehrs, die Verbindung nach Westhausen und zu den umliegenden Teilorten und Weilern ermöglicht. Dies dürfte insbesondere für Arbeitnehmer im geplanten Gewerbegebiet vorteilhaft sein, die im Umfeld von Westhausen wohnen und so auf das Auto verzichten können.

Auch die Verpflegung in der Mittagspause ist auf diese Weise direkt im Ortskern von Westhausen oder in einem der Lebensmittelmärkte in den vorhandenen Gewerbegebieten möglich.

Die Sicherung, und wo notwendig auch der Ausbau der vorhandenen Wegeverbindungen zum geplanten Gewerbegebiet, ist ein wichtiger Bestandteil des Verkehrskonzeptes und wird im weiteren Verfahren genauer untersucht.

ÖPNV

Über die o.g. Wegeverbindungen ist der Bahnhof von Westhausen sowie mehrere Bushaltestellen fußläufig oder mit dem Fahrrad in 5-10 Minuten zu erreichen.

Die Bahn Richtung Aalen und Nördlingen sowie die Buslinien Richtung Ellwangen, Aalen und Nördlingen verkehren jeweils etwa stündlich. Der nächstgrößere Bahnhof in Aalen ermöglicht die Anbindung an das überregionale Schienennetz.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Abwasser

Im Zuge der Erschließung muss ein Anschluss für das Schmutzwasserkanalnetz des geplanten Gewerbegebietes an den Ortskanal der Gemeinde Westhausen hergestellt werden. Der Anschluss könnte z.B. in der Aalener Straße erfolgen. Die Auswirkungen auf den Bestand (Kanalnetz, Regenwasserbehandlung und Kläranlage) können in den beiden aktuell laufenden Projekten „Überarbeitung Allgemeiner

Kanalisationsplan Westhausen" und „Erstellung eines Strukturgutachtens für die Abwasserentsorgung in Westhausen und Lauchheim" erarbeitet werden. Aus den Arbeitsergebnissen dieser beiden Projekte können dann entsprechende Schlussfolgerungen für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes bzw. auf die Ertüchtigung bestehender Infrastruktur gezogen werden.

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird nicht über das bestehende Kanalnetz in Westhausen geführt. Es ist ein modifiziertes Abwassernetz geplant, bei dem zumindest die Dachwässer über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung dem nahegelegenen Egelsbach und somit der Jagst zugeleitet werden. Es wird angestrebt auch das anfallende Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ggf. nach entsprechender Vorbehandlung dem Egelsbach zuzuführen. Details dazu müssen jedoch noch mit der Genehmigungsbehörde besprochen werden.

Wasser

Die Wasserversorgung im geplanten Gebiet muss an das Wasserversorgungsnetz von Westhausen angeschlossen werden. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten in der Aalener Straße oder im Teilort Reichenbach. Die Versorgung wird vom Hochbehälter „Reichenbach" aus erfolgen können. Abschließend zu klären sind die Druckverhältnisse und die Vorhaltung einer ausreichenden Löschwassermenge.

Strom und Telekommunikation

Die Stromversorgung im geplanten Gebiet muss über den örtlichen Netzbetreiber Netze NGO (Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH) hergestellt werden. Die Fläche wird im Bestand von einer Freileitung der Netze NGO (Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH) überspannt. Die bestehende Leitung muss im Zuge der Erschließung verlegt werden. Für eine Erdverlegung der Kabeltrasse wird im Plangebiet eine möglich Trasse freigehalten. sodass an den Gebietsrändern jeweils ein Übergang auf die bestehende Freileitung hergestellt werden kann.

Das Telekommunikationsnetz muss als Glasfasernetz ausgeführt werden. Hier besteht die Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Netz des örtlichen Versorgers NetCom BW GmbH im nahegelegenen Gewerbegeit „West" in Westhausen. Eine Versorgung des Plangebietes durch die Telekom wird technisch nicht möglich sein, da diese eine heute notwendige Bandbreite des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von in Westhausen über ihr vorhandenes Netz nicht zur Verfügung stellen kann. Der Hauptverteiler der Telekom steht in Lauchheim und das vorhandene Kupferkabelnetz ermöglicht keine ausreichende Bandbreite in Westhausen.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird dreiseitig von straßen- und wegbegleitenden Gehölzstrukturen gesäumt, von denen der überwiegende Teil als Biotop kartiert ist. Um diese langfristig zu schützen, wird das Gewerbegebiet von einem 8 m breiten öffentlichen Grünstreifen gesäumt, der als Wiese angelegt werden soll. Auf den daran

anschließenden Gewerbegrundstücken beginnt das Baufenster mit 5 – 10 m Abstand, um die Verschattung der Gehölze zu reduzieren.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind straßenbegleitende Grünstreifen mit großkronigen Bäumen geplant. Neben den ökologischen Aspekten spielt hier auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum eine Rolle. Im Kreuzungsbereich der B 29 tragen die Baumpflanzungen außerdem zur Gestaltung des Ortseinganges bei.

Die Planung der Grün- und Freiflächen und die Ausarbeitung und Begründung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.