

Teil D BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

I BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

23 Ziel der Planung

Aufgrund einer konkreten Anfrage eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs zur Erweiterung des Betriebsgeländes, beabsichtigt der Zweckverband Eichwald, den nordöstlichen Teil des „Ausgleichsbebauungsplans Eichwald“ vom 24.04.2006 (ABP-Eichwald) mit der Aufstellung des „Teilbebauungsplans ABP-Eichwald Nordost“ zu ändern.

Abweichend von den aktuell geltenden Festsetzungen wird im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Mit der Erweiterung wird die Schaffung eines Schwerpunkts für Gewerbe- und Industrie weiter vorangetrieben.

24 Lage und Geltungsbereich des Teilbebauungsplan

Der Geltungsbereich des gültigen ABP-Eichwald liegt zwischen Sachsenheim und Sersheim und umfasst eine Größe von ca. 23,4 ha. In diesem befindet sich in der nordöstlichen Ecke der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „ABP-Eichwald Nordost“ mit einer Fläche von ca. 1,37 ha (13.698 m²).

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans erstreckt sich über Teile der Flurstücke 6304 (nördlicher Teil, 165 m²) sowie 6304/1 (nordöstlicher Teil, 13.533 m²) der Gemarkung Sersheim und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Eichwaldes an Flst. Nr. 6303

Im Osten: durch den Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes zum „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ an Flst. Nr. 6304/2

Im Süden: durch einen aufgeschütteten Hügel (Ausgleichshügel) auf Flst. Nr. 6304/1

Im Westen: durch Ackerflächen auf Flst. Nr. 6304/1

25 Übergeordnete Ziele für das Plangebiet

RP Ziele der Regionalplanung

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009 hervor.

Raumnutzungskarte

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des gültigen ABPL-Eichwald ist als Vorranggebiet mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (PS 2.4.3.1.1 und). Speziell der Bereich Sachsenheim – Oberriexingen – Sersheim „Eichwald“ ist für erheblich belastigende Gewerbegebiete und Logistikbetriebe vorgesehen (PS 2.4.3.1.2) (senkrecht weiß-grau schraffiert in Abbildung 4).

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „ABP-Eichwald Nordost“ befindet sich in diesem Bereich. Die Planung entspricht somit regionalplanerischen Zielen.



Abbildung 1: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan

FNP Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim von 1998 befindet sich der Geltungsbereich in einem Sondergebiet des Bundes.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

26 **Erfordernis der Planung**

Aufgrund einer konkreten Anfrage eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs wird durch den Teilbebauungsplan der Wunsch zur Erweiterung des Betriebsgeländes entsprochen. Die Erweiterung des Industriegebietes liegt mit der Schaffung von Arbeitsplätzen im öffentlichen Interesse.

27 **Ver- und Entsorgung**

Entsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein Rohrleitungssystem in Richtung Sachsenheim und wird in der Kläranlage Bietigheim-Bissingen behandelt.

Die Oberflächenwasserableitung erfolgt über den bestehenden offenen Regenwasserkanal an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zum bestehenden Rückhaltebecken „Süd“. Von dort aus wird das Oberflächenwasser in Richtung Süden in den Vorfluter Dürre Enz abgeführt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserwerks Sachsenheim über den vorhandenen Anschluss des 2. BA „Industrie und Gewerbepark Eichwald“.

Energieversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Gas erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse des 2. BA „Industrie und Gewerbepark Eichwald“.

28 Begründung der Planinhalte

Als Baugebietstyp kommt das **eingeschränkte Industriegebiet** gemäß (§ 9 (2) BauNVO i.v.m. § 4 BImSchV) zur Anwendung. Aufgrund von bestehenden Betrieben im „Industrie- und Gewerbepark“ werden einzelne Nutzungen (siehe Textliche Festsetzungen unter Nr. 1) ausgeschlossen. Um den Standort reinen Industriebetrieben vorzubehalten werden Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung orientiert sich an den empfohlenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen für Industriegebiete nach § 17 und 19 BauNVO.

Um der Porsche AG einen möglichst großen Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude einzuräumen, wird die **abweichende Bauweise** ohne weitere Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der **Gebäudehöhe** auf 30 m wird die Nutzung von Hochregallagern möglich.

Zugunsten der Bildung von Raumkanten sowie einer klaren gestalterischen Gliederung werden die **Firstrichtungen** der Gebäude vorgegeben.

Die **Eingrünung** erfolgt im Norden durch eine „Extensivwiese“ (PFG A, 499 m²) die auch als Schotterrasen zugelassen ist. Durch die Ausbildung als Schotterrasen kann die Fläche auch als Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Die Fläche ist eine Verlängerung der Feuerwehrumfahrt des östlich angrenzenden 2. BA „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“. Die Eingrünung im Westen ist überflüssig, da ein Teil der Ausgleichsmaßnahme „FNL 4, Entwicklung eines mischwaldartigen Gehölzbestandes“ aus dem „Ausgleichsbebauungsplan Eichwald“ an den Geltungsbereich angrenzt und somit die Eingrünung der Erweiterungsfläche gewährleistet. Durch den direkten Anschluss an das bestehende Firmengelände der Porsche AG ist eine Eingrünung im Osten nicht erwünscht. Im Süden erfolgt die Eingrünung durch den angrenzenden begrünten „Ausgleichshügel“.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades werden die gering belasteten **Verkehrsflächen** (Hofflächen, Stell- und Parkplätze) wasserdurchlässig (z. B. Schotter, Rasengittersteine, in Sand verlegtes Pflaster) befestigt.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baufensters ist ein 5 m breiter **Radweg** (1.494 m²) mit Anschluss an das bestehende Wegenetz vorgesehen. Der Radweg kann vom Forst als Zufahrt zum Waldrand für Waldschutzmaßnahmen gegen die Raupen des Eichenprozessionsspinners sowie für Verkehrssicherungsmaßnahmen genutzt werden.

Zur Schaffung eines großen zusammenhängenden **Baufensters** wird das künftige Industriegebiet mit dem Baufenster des 2. BA des Industrie- und Gewerbeparks Eichwald vereinigt.

Eine neue **Erschließungsstraße** wird nicht benötigt, da eine Anbindung über das bestehende Wegenetz des Firmengeländes der Porsche AG erfolgt.