

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim, Oberriexingen, Bietigheim-Bissingen
Gemeinde: Sersheim

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf
für das Baugebiet
„Industrie- und Gewerbepark Eichwald 1a

2.Änderung Industrie- und Gewerbepark Eichwald
1.Änderung Umgehungsstraße Sachsenheim / Sersheim – Teilstück II
Verbandsmittelstück

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 17.11.2008 / 5.12.2008 / 30.07.2013 / 06.11.2013

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

A	Begründung	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4.	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
5.	STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHES KONZEPT; ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
5.1	Städtebaulich-räumliches Konzept	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Art der baulichen Nutzung	4
5.4	Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur	4
5.5	Schallschutz	5
5.6	Entwässerung	5
5.7	Flächenbilanz	5

A Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Städte Sachsenheim, Bietigheim-Bissingen, Oberriexingen sowie die Gemeinde Sersheim, als Verbandsgemeinden des Zweckverbandes Eichwald mit Sitz in Sachsenheim haben in ihrer Sitzung vom 03.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Industrie und Gewerbepark Eichwald 1a beschlossen.

Der Industrie- und Gewerbepark verfügt derzeit über 2 unterschiedliche Bereiche die Flächeneinteilung betreffend. Der östliche Bereich in welchem kleinteilige Flächen bereitgestellt werden, ist nahezu aufgesiedelt. Um der Erhöhten Nachfrage gerade in diesem Sektor nach zukommen, dient der Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark 1a als Erweiterung nach Osten.

Anlass und Ziel der Planung sind somit die Rechtsgrundlagen zur Aufsiedlung einer weiteren Firma im kleinflächigen Bereich des Industrie – und Gewerbepark Eichwald zu schaffen.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Standort des Geltungsbereichs grenzt östlich an das bereits bestehende liegt auf den Gemarkungen Sachsenheim nördlich der Umgehungsstraße Sachsenheim / Sersheim. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch Ackerflächen und die ehemalige Panzerstraße
- im Osten: durch die ehemalige Radarstation
- im Süden: durch den Umgehungsstraße (L1125)
- im Westen: durch die Ostbegrenzung des Industrie- und Gewerbebetrieb Eichwald 1 + 2.

Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbepark Eichwald (12.06.2006), der östliche Bereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Umgehung Sachsenheim / Sersheim – Teilstück II Verbandsmittelstück (27.09.2001). Der überwiegende Teil befindet sich im Bebauungsplan Umgehung Sachsenheim / Sersheim – Teilstück II Verbandsmittelstück. Die Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und werden in dieser Form aktuell genutzt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sachsenheim sowie des Zweckverbandes Vaihingen/Enz werden die Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes Eichwald 1a als Gewerbebauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan Sachsenheim befindet sich derzeit in der Entwurfsplanung. Der kommunale Gewerbestandort ist in Größe und Umfang mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmt und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes Sachsenheim übernommen. Der überwiegende Teil der Bebauungsplanung liegt auf der Gemarkung Sachsenheim und ist somit im Wesentlichen Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Sachsenheim.

Sollte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gefasst werden, muss der Bebauungsplan genehmigt werden.

4. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Nach § 1 Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden bzw. Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umsetzung der oben genannten Planungsziele erfordert eine vorausschauende Planung als Rechtsgrundlage. Die bestehenden und die zu erwartenden Nutzungskonflikte bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Eingriff in Natur und Landschaft, Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie die übrige Ver- und Entsorgung des Gebiets erfordern Festsetzungen des Planungs- und des Bodenrechtes sowie des Bauordnungsrechtes.

Als Grundlage hierfür hat der Gesetzgeber den Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch geschaffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans bzw. die Änderung von Teilen der rechtskräftigen Bebauungspläne Industrie- und Gewerbepark Eichwald (12.06.2006) und Umgehung Sachsenheim / Sersheim – Teilstück II Verbandsmittelstück (27.09.2001), als östliche Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes wurde notwendig, da die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen, wie Sie nur im östlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eichwald vorhanden sind, ohne einer Erweiterung nicht gedeckt werden kann.

Die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie und das damit verbundene Angebot an sehr hochwertigen Arbeitsplätzen sind von öffentlichem Interesse und begründet die Aufstellung und Ausweisung des Bebauungsplans.

5. STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHES KONZEPT; ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Städtebaulich-räumliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des bestehenden Gewerbegebietes wird übernommen bzw. weitergeführt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhenbeschränkungen) werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ übernommen.

Im neuen Gewerbegebiet GE 2 gelten die gleichen Festsetzungen wie für die direkt im Westen angrenzenden Flächen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet 2 GE2 ausgewiesen sind.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Einschränkungen der industriellen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ übernommen.

Im neuen Gewerbegebiet GE 2 gelten die gleichen Festsetzungen wie für die direkt im Westen angrenzenden Flächen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet 2 GE2 ausgewiesen sind. Einzelhandelsnutzungen werden nicht zugelassen.

5.4 Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Konrad-Zuse-Straße nach Osten.

Durch die Befestigung des bestehenden Feldweges im Einmündungsbereich in die verlängerte Konrad-Zuse-Straße entsteht eine kleine Wendefläche.

5.5 Schallschutz

Für die bisher realisierten Bauabschnitte des Industrie- und Gewerbeparks Eichwald (1.+2.BA) wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Einhaltung der Schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an der schützenswerten Bebauung war eine Lärmkontingentierung notwendig.

Der im Bebauungsplangebiet 1a mögliche Gewerbebetrieb muss die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) erfüllen. Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung (Bauabschnitte 1 + 2) im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen

5.6 Entwässerung

Neben den öffentlichen Grünflächen wird im Bebauungsplan eine private Pflanzgebotsfläche vorgeschrieben, in der eine Versickerungsmulde angelegt wird, um das anfallende Regenwasser abzuleiten. An geeigneter Stelle werden Notüberläufe angebracht, welche an die Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser) anzuschließen sind. Planung, Herstellung und Unterhaltung sind Sache des Grundstücksbesitzers.

5.7 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	0,91 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsanlagen	0,07 ha	7,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,12 ha	13 %
<hr/>		
Nettobauland inkl. privater Pflanzgebotsfläche mit Entwässerungsmulde	0,72 ha	79 %

