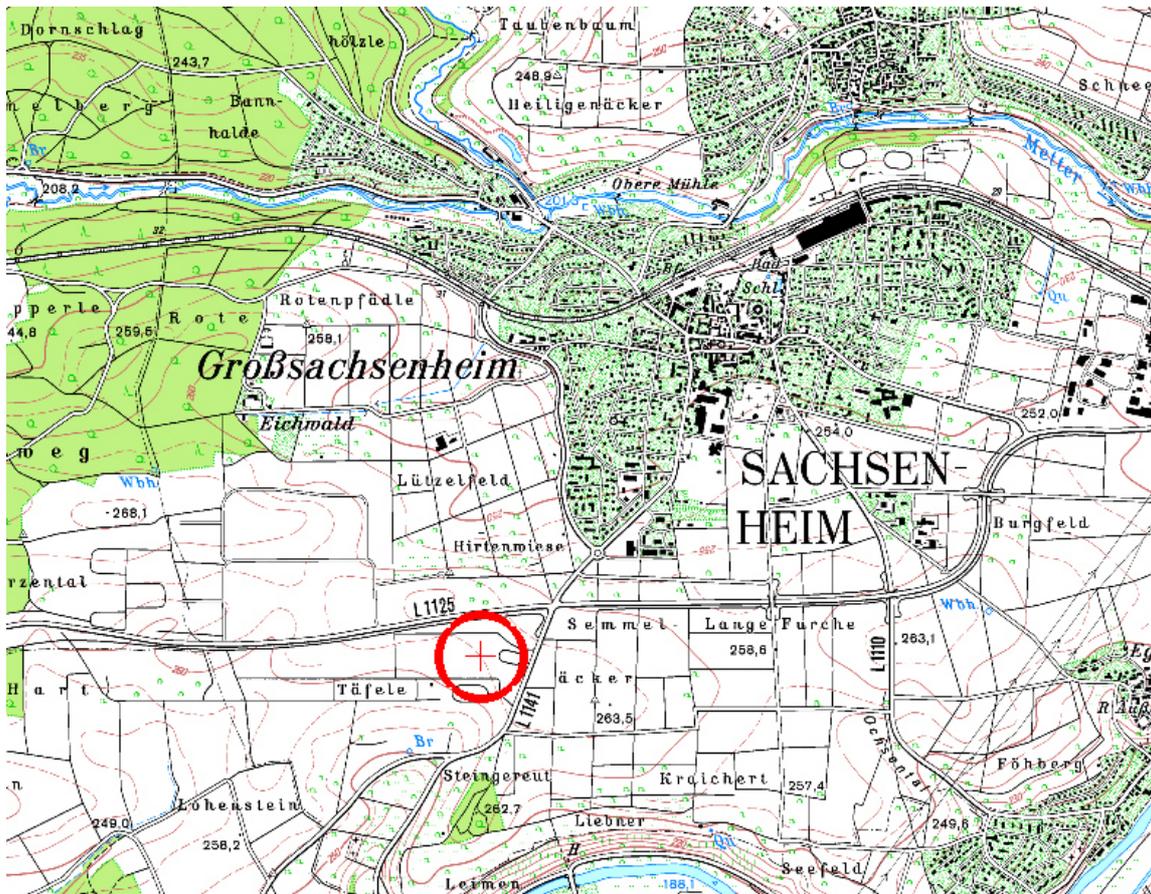




Bebauungsplan

Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung



Teil 3 Begründung

FASSUNG VOM 08. APRIL 2016 / 02. SEPTEMBER 2016

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO BLASER 
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/396951-51
WWW.IB-BLASER.DE INFO@IB-BLASER.DE

AUFTRAGGEBER:

Zweckverband
Eichwald

Stadt Sachsenheim
Äußerer Schlosshof 3
74343 Sachsenheim

Inhaltsverzeichnis

I	Verfahren	3
II	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	4
III	Ausgangssituation	5
III.1.	Räumliche Lage	5
III.2.	Größe und Geltungsbereich	5
III.3.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	5
III.4.	Erschließung	6
III.5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
III.5.1	Ziele der Landesplanung (LEP)	6
III.5.2	Regionalplanung (RP)	6
III.5.3	Flächennutzungsplanung	6
III.5.4	Landschaftsplan	7
III.5.5	Schutzausweisungen	7
III.5.6	Bebauungsplanung	7
IV	Planinhalte	8
IV.1.	Planungskonzeption und Ziele	8
V	Begründung der Planinhalte	9
V.1.	Art der baulichen Nutzung	9
V.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
V.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	9
V.4.	Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur	9
V.5.	Ver- und Entsorgung	10
V.6.	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	11
V.7.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	12
V.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
V.9.	Grünordnerische Festsetzungen	12
V.10.	CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich	12
V.11.	Immissionsschutz	12
VI	Auswirkungen des Bebauungsplans	13
VI.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	13
VI.2.	Städtebauliche Kenndaten	13
VI.2.1	Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets	13
VI.2.2	Kosten der Erschließung	13
VI.2.3	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	13
VI.3.	Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	14
VI.3.1	Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs (MVI-BW, 2013)	14
VI.3.2	Plausibilitätsprüfung – Darlegung des Gewerbeflächenbedarfs des ZV Eichwald	15

I Verfahren

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Aufstellungsbeschluss und Beratung der Frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Zweckverbandsversammlung Eichwald (ZVE)	16.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.10.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom	07.11.2013 bis 09.12.2013
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet am:	05.11.2013
Behandlung der Anregungen in der ZVE	02.05.2016
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	09.05.2016
Feststellung des Entwurfes durch die ZVE	02.05.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfes am:	06.05.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung vom	13.05.2016 bis 13.06.2016
Unterrichtung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet am:	03.05.2016
Satzungsbeschluss durch die ZVE gemäß § 10 BauGB	17.10.2016
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	31.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung	

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Sachsenheim, den

.....

Verbandsvorsitzender Horst Fiedler

II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Planerfordernis und Planungsziel

Die Städte und Gemeinden des ZV Eichwald haben in ihrer Sitzung vom 16.07.2012 gemäß § 8 Abs. 4 BauGB 2004 und § 74 Abs. 1 und 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Süderweiterung - Gewerbepark Eichwald“ beschlossen.

Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung“ ergibt sich durch den Bedarf von großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen für den ZV Eichwald.

Der seit dem 12.11.2010 rechtverbindliche Regionalplan der Verband Region Stuttgart, sieht für diesen Bereich einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor. Im FNP der Stadt Sachsenheim ist eine Fläche von ca. 39,05 ha als südliche Erweiterung des Gewerbeparks Eichwald enthalten. Aufgrund von Unstimmigkeiten wurde das Areal von der Genehmigung ausgenommen.

Zwischenzeitlich läuft ein FNP-Änderungsverfahren, das die Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbeparks Eichwald schaffen soll.

Der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein Entwicklungskonzept mit einer Größe von ca. 28 ha vorausgegangen. Aufgrund von konkreten Ansiedlungswünschen der Firmen Breuninger und Segro Germany GmbH im Gewerbepark ist es erforderlich, die planerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen den Erfordernissen der gewerblichen Nutzung anzupassen und die Planung auf einen 1. Bauabschnitt zu konzipieren.

Daher wurde die ursprünglich vorgesehene Gewerbefläche von ca. 28 ha auf einen Teilbereich mit einer Größe von ca. 18,07 ha reduziert und somit der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung“ entwickelt.

Entsprechend der Lage des Eichwaldareals, fernab von den bebauten Siedlungsbereichen der Verbandsgemeinden, hat der Zweckverband Eichwald die Möglichkeit, sowohl gewerbliche als auch Flächen für industrielle Nutzung bereit zu stellen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird so entwickelt, dass nicht nur die landschafts-ökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden, sondern auch mit der Maßgabe, dass ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verbunden mit einer hohen gewerblichen Nutzungsdichte erzielt werden kann.

Der geplante Gewerbe- und Industriepark Eichwald ist ein interkommunales Vorhaben, das zur erhöhten Effizienz von Infrastruktur und zur Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch beiträgt. Es ist darüber hinaus in der Lage, auch größere Grundstücke für die Aussiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf, städtebaulich und landschaftsverträglich anzubieten.

Die Planung ist von öffentlichem Interesse und begründet die Aufstellung des Bebauungsplans.

III Ausgangssituation

III.1. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Großsachsenheim im Landkreis Ludwigsburg und liegt südwestlich der Stadt Sachsenheim. Im Norden wird das Gebiet vom „Gewerbepark Eichwald“ und von landwirtschaftlichen Flächen durch die L1125 getrennt.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die L 1125
- im Osten: durch die L 1141
- im Süden und Westen: durch landwirtschaftliche Flächen.

III.2. Größe und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teilbereich Süderweiterung“ umfasst ca. 18,07 ha und schließt südlich an das Gewerbegebiet „Gewerbepark Eichwald“ an.

Er enthält gemäß § 9 Abs.7 BauGB nachfolgende Flurstücke.

Aktuell befindet sich das Flurbereinigungsverfahren noch im Verfahrenstand „Vorläufige Besitzweisung“. Sobald die Grundstücke aus dem großflächigen Flurstück 3200 herausgelöst werden, erhält der Geltungsbereich neue Flurstücksnummern. Aktuell gilt noch die „Bestehende“ Flurstücksnummer. Zur Verdeutlichung werden nachfolgend die „Neuen“ und die „Bestehende“ aufgezählt:

Bestehende: Fl.-Nr. 3200

Neu: Fl.-Nr. 4983 (L 1125),
Fl.-Nr. 4984 (Feldweg südlich L 1125),
Fl.-Nr. 4985 (Teilbereich westlich der Windhundrennbahn),
Fl.-Nr. 4988 (Bereich zw. Feldweg und Kreuzung L 1125 und L 1161).

III.3. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Etwa 75% des Gebiets wird als Acker genutzt. Auf den übrigen Bereichen befinden sich außerhalb des Straßenraums vorwiegend eine Windhundrennbahn, die durch Gehölzbestände eingegrünt ist sowie in geringem Umfang Wiesen im Süden des Geltungsbereiches.

Umgeben wird das Planungsgebiet im Norden von bestehender gewerblicher Bebauung. Im Westen grenzt ca. 140 m entfernt das flächenhafte Naturdenkmal „Sukzessionsfläche Krähwinkel“ an. Ansonsten schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Die Lage der Biotopstrukturen bzw. Biotoptypen ist der Anlage 1 „Bestandsplan“ zum Umweltbericht zu entnehmen.

III.4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die noch umzubauende Einmündung des bestehenden „Gewerbegebiet Eichwald“ in die L1125 (Umgehungsstraße). Die vorhandene Verkehrsfläche wird im Südwesten um eine Abbiegespur erweitert und der Kreuzungspunkt mit den erforderliche Verkehrsinseln ausgebaut, um die Haupteerschließungsstraße nach Süden zu führen.

Am Ende der Haupteerschließung im Gebiet ist in Richtung Osten eine „optionale Anbindung“ an die L1141 geschaffen. Diese aus Schotterrasen angelegte Anbindung soll zur L1141 durch einen mobilen Poller die reguläre Durchfahrt verhindern. Im „Notfall“ (z.B. bei einer Sperrung der L 1125 durch einen Verkehrsunfall) kann der Poller entfernt und die Fahrtüchtigkeit der Verkehrsteilnehmer innerhalb des Gewerbegebietes zur L1141 hin gesichert werden.

Rechtzeitig vor der Bauausführung legt der Zweckverband Eichwald dem Regierungspräsidium Stuttgart den Ausführungsplan für den Umbau der Anbindungen an die L 1125 zur Genehmigung und zur Aufstellung einer Bauvereinbarung vor.

Die bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten oder verlegt.

Planerisches Ziel ist hier die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems, welches den Ansprüchen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe gerecht wird und den Flächenverbrauch möglichst gering hält.

III.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

III.5.1 Ziele der Landesplanung (LEP)

Die Ziele der Landesplanung gehen aus dem Landesentwicklungsplan von 2002 hervor. Gemäß Landesentwicklungsplanung ist Bietigheim-Bissingen ein Mittelzentrum und befindet sich auf der Landesentwicklungsachse zwischen Stuttgart und Pforzheim sowie zwischen Stuttgart und Heilbronn.

III.5.2 Regionalplanung (RP)

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 hervor. Der Untersuchungsraum liegt demnach in einem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und ist als Vorranggebiet (VRG) festgelegt, PS 2.4.3.1.1. Das Schwerpunktgebiet „Eichwald“ ist für erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe vorgesehen PS 2.4.3.1.2 (Z).

Die weiter südlich und westlich angrenzenden Grünstrukturen befinden sich in einem regionalen Grünzugs (VRG), Pl.S.3.1.1 (Z).

III.5.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan „Fortschreibung FNP 2006 – 2021“ der Stadt Sachsenheim, der seit dem 08.05.2009 rechtskräftig ist (Bekanntmachung vom 22.05.2009), sind das Plangebiet als „Eichwald III.BA“ sowie zwei weitere Flächen „von der Genehmigung ausgenommen und im Plan gekennzeichnet“ dargestellt (KMB FNP 2008). Aktuell wird ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt um für das Planungsgebiet Rechtswirkung zu erzielen.

III.5.4 Landschaftsplan

Die Eingriffsbeurteilung des Landschaftsplans zur Flächennutzungsplan Fortschreibung FNP 2006 – 2021 der Stadt Sachsenheim (K M B Kerker, Müller + Braunbeck, 10.09.2008) weist starke Bedenken für das Plangebiet „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung“ auf.

Demnach werden Verschlechterungen beim Schutzgut Landschaft prognostiziert, starke Verschlechterungen bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Flors/Fauna sowie keine Verschlechterung bei den Schutzgütern Klima / Luft und Mensch.

III.5.5 Schutzausweisungen

Im Untersuchungsraum sind folgende Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG vorhanden:

Geschützte Biotope

„Feldhecken an der Windhundrennbahn südlich Sachsenheim“ Biotopnr. 170201182708 als Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

In ca. 180 m Entfernung zum südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich das Kartierte Biotop "Feldgehölze und -hecken am 'Steinengreut', Biotopnr. 170201182709., sowie ca. 310 m südlich „Feldgehölze und -hecken am 'Steinengreut“.

Naturdenkmal

Das Naturdenkmal „Sukzessionsfläche Krähwinkel“ befindet sich ca. 140 m westlich des Geltungsbereiches. Direkt weiter westlich schließt sich das Naturdenkmal „Sukzessionsfläche und Tümpel "Ob dem Hart"" an. Beide befinden sich auf der ehemaligen Landebahn.

Landschaftsschutzgebiet

Südöstlich an den Geltungsbereich – getrennt durch die L 1141 - grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Enztal zwischen dem Leinfelder Hof und Bietigheim-Bissingen“ an.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil in Zone II und IIIA des Wasserschutzgebiets „Riexingen“ (WGS-Nr. 118000000056.000, Rechtsverordnung vom 30.07.1990).

Eventuelle Betroffenheiten durch die vorgesehene Bebauung werden im Umweltbericht Kapitel 4.1.7 untersucht.

III.5.6 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung“ ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

IV Planinhalte

IV.1. Planungskonzeption und Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die Art und das Maß der baulichen Entwicklung des Gebietes künftig gesteuert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das derzeit planungsrechtlich unbeplante Gebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzungsstruktur. Um die künftige Entwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nutzungsverträglich mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Gewerbepark Eichwald“ im Norden zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes mit angrenzenden Landwirtschaftsflächen und setzt diese fest.

Die L1125 (Umgehungsstraße), die als HAUPTerschließungsstraße ausgebaut wird, bildet den verkehrlichen Anknüpfungspunkt für die gesamte Erschließung.

Die Lage des entstehenden Siedlungskörpers erfordert erhöhte Integrationsanstrengungen. Der Zweckverband Eichwald will mit der Planung des „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung“ eine möglichst nachfrageoffene Entwicklung einleiten, die den hohen städtebaulichen Anforderungen des eigenständigen Standorts entsprechen muss.

Städtebauliche und freiräumliche Qualitäten sollen ein entsprechendes Gebietsimage fördern. Diesbezüglich vorrangiges Argument ist die „Adresse“, die weitgehend über städtebauliche Ordnungsstrukturen, Freiraumqualität, eigens auch im öffentlichen Straßenraum erreicht wird.

Die Planung sieht entlang der L1125 eine Höhenentwicklung von 20 – 30 m hohe Bebauung vor.

Durch diese Festsetzung bekommen die anzusiedelnden Firmen die Möglichkeit, sich durch Ihre Verwaltungs- bzw. Bürogebäude gegenüber den Produktions- und Betriebsgebäuden städtebauliche Akzente zu setzen.

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums wird zum Einen bestimmt durch die Nutzungsanforderungen eines Gewerbe- und Industriegebiets, zum Anderen durch eine entsprechende Gliederung und Grüngestaltung. Neben den Gestaltungsfunktionen hat die Bepflanzung im Straßenraum den Vorteil, das Kleinklima erheblich zu verbessern und den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets zu minimieren.

Darüber hinaus ist die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen Bestandteil der Planung. Die öffentlichen Grünflächen sind, in Verbindung mit einem kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg, überwiegend entlang der Landesstraßen angelegt. Eine artenreiche, heimische Bepflanzung soll das Gewerbegebiet stark eingrünen.

Die kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg verbinden das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz mit der inneren Erschließung des Gewerbegebiets sowie die Landesstraßen.

V Begründung der Planinhalte

V.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist nach § 9 Abs. 1 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Es gilt das städtebauliche Planungsprinzip, dass an die inneren Zonen des Gebiets geringere Gestaltungsansprüche zu stellen sind, als an den Eingangsbereich und an die Gebietsränder (Fernwirkung, Einbindung in die Umgebung, Abschirmung von Störpotentialen zur Umgebung).

Um auf die Nachfrage flexibel reagieren zu können, weisen die Teilgebiete unterschiedliche Nutzungen, Größen und Tiefen auf. Entsprechend der angestrebten Gebietsfunktion „Regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort“ sollen möglichst große, zusammenhängende Grundstücke entstehen.

V.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe (GBH max.) und der Dachneigung (DN) gemäß Planeintrag gewährleisten im Zusammenwirken mit den Pflanzgeboten eine landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung.

Um den Firmen möglichst wenig Einschränkungen der betrieblichen Nutzung innerhalb ihrer Flächen anzulasten, wurde die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 0,08 der Grundstücksfläche bis max. 0,88 für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO ist jedoch zugelassen.

Die Gebäudehöhen liegen zwischen 20 und max. 30 m, wodurch eine bestmögliche Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft gesichert werden soll. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe befindet sich in der Kreuzungsmitte der L 1125.

Um den zu erwartenden betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wird die abweichende Bauweise (a) ohne weitere Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt.

V.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und auf die Ziele der Planung abgestimmt.

V.4. Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur

Durch die Umgehungsstraße L1125 Sachsenheim/Sersheim steht eine leistungsfähige, äußere Verkehrsanbindung mit einem Anschlussknotenpunkt dem Geltungsbereich zur Verfügung. Die aus dem Knotenpunkt führende innere Straßenführung für den Geltungsbereich sieht eine Haupteinschließung in Form einer Stichstraße mit Wendeschleife vor.

Für die Erschließung der Nordöstlich gelegenen Fläche, führt ein weiterer öffentlicher Stich kurz vor der Wendeschleife in Richtung Norden. Alle Erschließungsstraßen weisen einen Fahrbahnquerschnitt von 7,0 m auf. Die Haupteerschließung wird einseitig von einem kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg begleitet, der teilweise durch Parkierungstreifen für PKW's und LKW's von der Fahrbahn getrennt ist.

Das System dieser Straßenraumgestaltung ist so aufgebaut, dass eine flexible, den Anforderungen der zukünftigen Grundstücksnutzer entsprechende Straßenraumaufteilung bzw. Anordnung von Grundstückszufahrten, erfolgen kann.

Um den Eingriff gering zu halten sind Flächen für Stellplätze - soweit nicht anderweitig geregelt - mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine). Damit der Boden nicht belastet wird ist auf diesen Flächen der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Ferner sind die Flächen so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offenen befestigten Flächen abfließt. Sonstige Verkehrsflächen und Plätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bleiben die Geh- und Radwege erhalten oder werden z.T. als kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg verlegt. Sie bieten mit einer komfortablen Breite von 3 m die Möglichkeit das Gebiet zu queren.

V.5. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Im zeichnerischen Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung (Elektrizität, Gas) festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind alle dem Nutzzweck der Fläche entsprechenden Anlagen zulässig. Im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung werden alternative Versorgungskonzepte für den Bereich Gas, Fernwärme bzw. Biogas entwickelt, kostenmäßig gegenüber gestellt und dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die Wasserversorgung des Wasserwerks Sachsenheim geregelt. Der Anschluss erfolgt an eine vorhandene Hochdruckleitung im Bereich der Oberriexinger Straße in Sachsenheim und wird von Osten an das Gebiet herangeführt. Durch Anschluss an diese Leitung wird sicher gestellt, dass die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser druck- und mengenmäßig sicher gestellt werden kann.

Entsorgung

Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal. Die Entwässerung wird, analog der bisherigen Erschließungen, im klassischen Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt dabei Richtung Süden in ein Regennrückhaltebecken. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk und eine Druckleitung nach Norden entwässert und bindet in der Gerhard-Rummler-Straße an das bestehende Schmutzwassernetz an.

Für die Regenwasserbehandlung wird, wie bei der Beckenanlage „NORD“ ein „Kombibecken nach dem System Hopfengärten“ vorgesehen. Die Reinigung des Niederschlagswassers erfolgt dabei über eine begrünte Sickermulde mit geregelter Dränage. Das Becken wird aufgrund der Topographie südwestlich des Erschließungsgebiets platziert. Zur ökologischen Aufwertung wird, eine Flachwasserzone mit 30 cm Dauerstau und entsprechender Bepflanzung eingerichtet. Für den Havariefall wird vor dem Becken im Zulaufkanal ein Schieberschacht vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden sondern muss über die öffentliche Regenwasserkanalisation geführt werden. Fachgerechte Rückhaltung auf dem Grundstück ist zugelassen.

Die gesamten Niederschlagsabflüsse von belasteten Flächen (u.a. Hofflächen und LKW-Stellplätze) und unbelasteten Flächen (Dachflächen und PKW-Stellplätzen) werden gemeinsam dem geplanten Regenrückhaltebecken RRB/ RBF „Süderweiterung“ (im Südwesten, außerhalb vom Geltungsbereich) zugeführt.

Die Reinigung des Niederschlagswassers erfolgt dabei über eine begrünte Sickersmulde mit geregelterm Dränsystem. Die Regenwasserbehandlungsanlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des WSG „Riexingen“ und der Zone II des WSG Entenquelle. Für Entwässerungsrohrleitungen in der Zone II des WSG Entenquelle sind duktile Gussrohre mit Innenzementierung oder PE-HD-Rohre mit geschweißten Muffenverbindungen (Heizwendelschweißverfahren) zu verwenden.

V.6. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Eingriffe

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Bebauungs- und Erschließungsabsichten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen unvermeidbare Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Beeinträchtigende Auswirkungen sind insbesondere:

- Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und deren Bodenstruktureigenschaften (Versiegelung)
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Veränderung des örtlichen Kleinklimas
- Schadstoffkontamination von Boden, Grund- und Oberflächenwasser
- Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche durch Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen, Lärm und Licht
- Veränderung des Landschaftsbildes

V.7. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur Umgehung vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Umweltbericht sowie dessen Anlage 5 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ zu entnehmen sind.

V.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

Maßgebliche Wirkfaktoren, von denen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ausgehen können, sind im vorliegenden Fall:

- Flächenumwandlung (Veränderung von Flächen, Verlust von Lebensraum)
- Versiegelung (durch Verkehrsflächen, Stellplätze und Gebäude)
- Visuelle Effekte (z.B. Ortsbildveränderung)

Weitere (z.T. temporär auftretende) bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren wie Lärm, Zerschneidung, Trenneffekte, Sekundärwirkungen wurden im Vorfeld geprüft und aufgrund der Siedlungsnähe und den Emissionen der L 1125 und L 1141 (Vorbelastung) als nicht entscheidungsrelevant betrachtet.

Die weitere Betrachtung sowie die Flächenbilanzierung stützen sich daher auf o.g. Faktoren, die zu den anlagebedingten Wirkfaktoren zählen.

V.9. Grünordnerische Festsetzungen

Die Eingrünung erfolgt sowohl durch öffentliche als auch durch private Maßnahmen. Die festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sind in Form von Pflanzgeboten dargestellt. Sie dienen als Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen (sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten).

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses sind Hecken- und Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation sind gebietsheimische hochstämmige Laubbaum- und Straucharten ausgewählt.

V.10. CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich

CEF-Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Dabei handelt es sich um die

- Schaffung von Ersatzhabitaten für heckenbrütende Vogelarten und Feldlerchen.

Näheres ist dem Umweltbericht Anlage 5 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ zu entnehmen.

V.11. Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage wurden in der Schalltechnischen Untersuchung vom April 2016 (KARAJAN • Ingenieure, Beraten + Planen) die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm herangezogen.

Aufgrund der ca. 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs angrenzenden bestehenden Wohnbaufläche ist die Festsetzung von Lärmkontingentierungen erforderlich.

Zudem müssen die sich ansiedelnden Firmen für ihre jeweiligen Betriebsabläufen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der festgesetzten Kontingente und Maßnahmen gutachterlich nachweisen.

VI Auswirkungen des Bebauungsplans

VI.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit wurde zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und c) UVPG ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz nach §2a BauGB vom Ingenieurbüro Blaser erarbeitet (s. Teil 4).

VI.2. Städtebauliche Kenndaten

VI.2.1 Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets

Nutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil
Baugrundstücke insgesamt	143.316	
<i>davon Gle 1: sowie Gle 2</i>	<i>85.352 57.964</i>	79,3%
<i>davon Anteil überbaubare (einschl. Überschreitung durch Nebenflächen) Grundstücksfläche</i>	<i>121.481</i>	<i>88% im Gle 1 80% im Gle 2</i>
<i>davon Anteil nicht überbaubare Grundstücksfläche / Gartenfläche</i>	<i>21.835</i>	<i>12% im Gle 1 20% im Gle 2</i>
Verkehrsflächen	16.887	9,3%
<i>davon Anteil öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>10.485</i>	<i>62%</i>
<i>davon Anteil kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg</i>	<i>1.210</i>	<i>7%</i>
<i>davon Anteil Flächen für Versorgung</i>	<i>90</i>	<i>0,5%</i>
<i>davon Anteil Verkehrsgrün</i>	<i>220</i>	<i>1,3%</i>
Öffentliche Grünflächen	20.477	11,3%
Geltungsbereich	180.680	100%

VI.2.2 Kosten der Erschließung

Die öffentliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung und das Oberflächenentwässerungssystem verursachen Kosten, die auf die Grundstückserwerber umzulegen sind (Erschließungsbeiträge).

VI.2.3 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Beschränkungen der Materialien für Außenwand- und Dachflächen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen Blendwirkungen durch Sonnenreflexe nicht nur im Gebiet, sondern auch in die weitere Umgebung hinein bestmöglich ausschließen.

Solche Blendwirkungen stören nicht nur das Landschaftsbild, vielmehr können sie auch für die Avifauna und Insekten schädlich sein. Begrünungen schränken darüber hinaus unerwünschte Gebietsaufheizungen ein und tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Zudem wirken alle Begrünungsmaßnahmen staubbindend.

Die Wahlmöglichkeit der Dachformen soll den charakteristischen Nutzungsanforderungen Rechnung tragen.

Werbeanlagen sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m. Sie sind innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zulässig wenn sie nicht im Bereich von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, errichtet werden und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig und dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Die Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet. Das öffentliche Erscheinungsbild des Gebiets nach außen und innen soll gegenüber Einzelinteressen der individuellen Außenwerbung geschützt werden.

Die Regelungen sollen nicht nur die Anzahl von Werbeträgern auf das jeweils betrieblich begründbare Maß beschränken, sondern auch deren Standort und Ausdehnung. Fremdwerbung steht nicht im öffentlichen Interesse an diesem landschaftlich empfindlichen Standort und die aus dem Gebiet nach außen wirkende Werbung soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben.

Zur Vermeidung ungestalteter „Brachflächen“ auf den Grundstücken und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die baulich (auch vorübergehend) nicht genutzten Flächen unversiegelt zu halten und dauerhaft zu begrünen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

VI.3. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Am 23.05.13 wurde vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (MVI) ein neuer Erlass für den Nachweis von Neubauflächen herausgegeben. Demnach muss eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere der §§ 1 Abs. 4, 5 und 1a Abs. 2 BauGB.

VI.3.1 Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs (MVI-BW, 2013)

Auch für den Bedarf von Gewerbeflächen hat das MVI-BW im Erlass vom 23.05.13 Grundlagen geschaffen:

Demnach sei ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet.

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf müsse daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebietem sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung, Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfsortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

VI.3.2 Plausibilitätsprüfung – Darlegung des Gewerbeflächenbedarfs des ZV Eichwald

Nachdem im Flächennutzungsplan „Fortschreibung FNP 2006 – 2021“ der Stadt Sachsenheim, der seit dem 08.05.2009 rechtskräftig ist (Bekanntmachung vom 22.05.2009), das Plangebiet als „Eichwald III.BA“ sowie zwei weitere Flächen von der Genehmigung ausgenommen sind, läuft aktuell die 2. Änderung des Flächennutzungsplans um für das Gebiet „Eichwald Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen.

Für die wirtschaftliche und stadträumliche Entwicklung ist ein quantitativ und qualitativ hinreichendes Angebot an Gewerbeflächen entscheidend. Durch ein angemessenes Flächenangebot kann die Erweiterung von bestehenden Unternehmen, die Neuansiedlung von Firmen und damit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert und unterstützt werden. Es muss also ein gewisses Flächenpotential für an- und umsiedlungswillige Unternehmen angeboten werden, um ein „Abwandern“ von „Siedlungswillige“ zu verhindern.

Im internationalen Konkurrenzfeld der großen Verdichtungsräume kommt es darauf an, die Stärken der Region im wirtschaftlichen und sozialen Bereich weiterzuentwickeln und sie hier zur vorzeigbaren Erprobung und Anwendung zu bringen.

Die Anknüpfung an die heutigen Stärken der Region in den Bereichen Maschinen- und Automobilbau bietet gute Voraussetzungen, zügig zu wettbewerbsfähigen neuen Wirtschaftsklustern und Beschäftigungsmöglichkeiten zu gelangen, Begründung zu 1.3.1 (G) Regionalplan. Im Interesse einer gleichwertigen Regionalentwicklung ist es erforderlich, möglichst viele Kommunen an den Arbeitsplätzen sowie dem Gewerbesteueraufkommen teilhaben zu lassen.

Um dieses zu gewährleisten, sollen die geeigneten Standorte möglichst in interkommunaler Kooperation genutzt werden, um die Kosten und die Nutzen zwischen möglichst vielen Kommunen teilen zu können.

Dabei kommt es auch auf eine ausgewogene Verteilung der Standorte innerhalb der Region an, da weder eine Überkonzentration an besonders attraktiven Standorten noch ein Zurückfallen weniger attraktiver Standortbereiche zu einer ausgewogenen Regionalentwicklung in der Region beitragen können, Begründung zu 2.4.3.1.5 (G) Regionalplan.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist das Gebiet mit „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ festgelegt. Durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan für Gewerbe- und Industrie wird den Grundsätzen des Regionalplans Rechnung getragen.

Um den Gewerbeflächenbedarf zu erforschen, hat der ZV Eichwald eine „Gewerbeflächenstudie“ durchgeführt. Dabei hat jede Kommune die gewerbliche Entwicklung der vergangenen 15 Jahre durchleuchtet und das Gewerbeflächenpotential ermittelt.

Im Anhang der Begründung, der aus Datenschutzgründen nicht öffentlich dargelegt werden kann, ist die „Gewerbeflächenstudie“ tabellarisch aufgeführt. Die in den ersten zwei Tabellen zusammengefasste gewerbliche Entwicklung belegt die große Nachfrage und gibt eine Übersicht über die Anfragen für eine Ansiedlung im „Gewerbepark Eichwald“.

In den darauf folgenden Tabellen des Anhangs wird der Zuwachs für die Gewerbliche Entwicklung / das Bauvorhaben der einzelnen Mitglieder des ZV Eichwalds von 2000-2015 aufgeführt. Diese bekunden nicht zuletzt den Erweiterungsbedarf für die ansässigen Firmen in den letzten 15 Jahren, viel mehr ist daraus erkennbar wie hoch ein Flächenpotential für Neuansiedlungen erforderlich ist.

Aus diesem Grunde und wie aus den Tabellen des Anhangs ersichtlich, war und ist die Nachfrage für den „Gewerbepark Eichwald“ groß und die Notwendigkeit der Süderweiterung aktuell weiterhin gegeben.

Zwar weisen die bestehenden Gewerbegebiete der einzelnen Gemeinden des ZV Eichwald Baulücken auf, diese sind jedoch z. T. als Erweiterungsfläche (Reserveflächen) für die dort bereits ansässigen Firmen angedacht, aber auch für Ortsansässige Firmen (z. B. Handwerksbetriebe), die beispielsweise aus Emissionsschutzgründen aus Mischgebiete aussiedeln müssen.

Darüber hinaus ist das Ziel des Zweckverbands, das Interkommunale Gewerbegebiet „Gewerbepark Eichwald“ in Richtung Süden auszudehnen um somit den Schwerpunkt der Gewerbeflächen, in der in Teilen schon hoch verdichteten Region an einem geeigneten Standort für Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Durch die Süderweiterung wird die konzentrierende Wirkung des Gewerbeparks unterstützt und seine zentrale Bedeutung als interkommunaler Standort gestärkt. Zudem hat es den Vorteil, dass die bestehende, leistungsfähige Infrastruktur (Erschließungsflächen) mitbenutzt wird.

Wie bereits erwähnt, gibt es für die Süderweiterung aktuell zwei konkrete, in ihrer Planung schon sehr weit fortgeschrittene Projekte:

Die Firma Breuninger hat sich nach einem internen Screening vergleichbarer Standorte für eine Ansiedlung in Sachsenheim entschieden.

Aktuell sind Breuninger Warendienstleistungen auf drei Standorte verteilt. Das führe zu Ineffizienzen und hohen Kosten. Die Zentren seien zudem technisch veraltet und für Wachstum nicht geeignet. Die Kundenanforderungen verlangen gravierende Verbesserungen im Warenhandling und in der Steuerung der Warenflüsse.

Deshalb wurde der Bau eines neuen innovativen Warendienstleistungszentrums beschlossen, welches das Wachstum und die Erfüllung der gestiegenen Kundenanforderungen an Warenverfügbarkeit ermöglicht.

Ausschlaggebend für die Standortwahl waren v.a. die erwünschte Grundstücksgröße (ca. 8,5 ha) die einen modularen Ausbau ermöglicht, ein Gewerbegebiet mit Sondernutzung aber auch die gute Anbindung an das ÖPNV und das überregionale Verkehrsnetz. Der Gewerbepark Eichwald Süd bietet das gewünschte Grundstück dafür.

Für die Region bedeutet dies etwa 500 Arbeitsplätze, eine Vielzahl qualifizierter Jobs mit unterschiedlichen Ausbildungshintergründen und Arbeitsmodellen. Darüber hinaus wird durch eine nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise über mehrere Geschossebenen, durch die Beachtung neuer Energiesparrichtlinien aber auch durch die Zusammenlegung an einen Standort der Ökologie Rechnung getragen.

Die Zweite Firma, die sich für den Standort entschieden hat, ist die Firma Segro Germany GmbH, die einen Innovativen Gewerbemietpark mit etwa 12 Hallen auf einer Fläche von ca. 4,2 ha beabsichtigt. Auch hier ist die Größe, die Verkehrsanbindung aber auch die räumliche Nähe in den Ballungsraum Stuttgart entscheidend.

Die verbleibende Restfläche der Süderweiterung ist für kleine und mittlere Betriebe reserviert, die bereits angefragt haben.

Auf diese Weise lässt sich der Flächenverbrauch begrenzen und sowohl ökonomisch wie auch ökologisch am sinnvollsten abbilden.

Alternativenprüfung

Gewerbliche Baulücken wurden in den einzelnen Mitgliedsgemeinden des ZV Eichwald geprüft. Eine zusammenhängende, benötigte Flächengröße, die den Anfragen entsprechenden Kriterien gerecht wird, konnte jedoch nicht ermittelt werden.