

Kreis: Ludwigsburg

Stadt: Sachsenheim

Gemarkung: Grosssachsenheim

Begründung
zum Bebauungsplan
nach § 9 Abs. 8 BauGB
„Holderbüschle III“

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 22.10.2002 / 05.02.2003 / 07.05.2003 / 12.02.2004

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

U. Müller

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Gemeinderat der Stadt Sachsenheim hat am 04.12.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Holderbüschle III“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen

- die Flurstücke 1104-1109,
1116/1-1117,
1112/1-1113

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Westen: Durch die Westgrenzen des Flurstück 1110/1 sowie eine Teilfläche Flurstück 1118.

Im Norden: Durch die Goethestraße / Südgrenze Flurstück 830

Im Osten: Durch das bestehende Gewerbegebiet Holderbüschle II

Im Süden: Durch die Landesstraße L 1125 bzw. die zur Neugestaltung des Knotenpunkts notwendigen Straßenflächen der L 1125.

Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes (Bebauungsplan) vom 02.03.2001, in dem die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches eingetragen sind.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760).

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Erschließung des Plangebiets dient der Ansiedelung von Gewerbebetrieben. Als Besonderheit wird im Süden des Geltungsbereichs ein Sondergebiet zur Ansiedelung eines ortsansässigen Möbelhauses ausgewiesen. Das Plangebiet bietet von der Lage, den optimalen Standort für ein Möbelhaus. Zum einen kann es an seinem ursprünglichen Standort (Sachsenheim) bleiben zum anderen wäre es für die Firma unzumutbar, sich außerhalb von Sachsenheim neu anzusiedeln.

Heute hat das Möbelhaus seine Ausstellungsräume an zwei Standorten des Stadtgebiets verteilt. Mit der Ausweisung der Sonderfläche auf dem Plangebiet ergibt sich der ideale Standort für die Firma. Zudem wäre durch den neuen Standort für das Möbelhaus eine Weiterentwicklung möglich, was bei der jetzigen Situation aus Mangel an Flächen nicht möglich ist.

Bei dem Gebiet handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich, nach §35 BauGB. Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Allgemeinen herrscht in Sachsenheim eine rege Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen. Das angrenzende Gewerbegebiet im Holderbüschle II sowie andere Gewerbegebietsflächen sind weitgehend bebaut. Die Ausweisung von Gewerbeflächen und Sonderflächen sind daher aus oben genannten Gründen von öffentlichem Interesse.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2.4 Regionalplanung

Mit Bescheid vom 30.08.2002 wird für die geplante Errichtung eines Möbelhauses mit ca. 3.600 m² Verkaufsfläche und die dafür erforderliche bauleitplanerische Ausweisung, eine Abweichung vom Regionalplan 1998 der Region Stuttgart zugelassen.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse und Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Die bestehenden private / städt. Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

3. AUSGANGSSITUATION UND ERFORDERLICHE FACHPLANUNG

3.1 Klima

Das Plangebiet weist im Bestand nur Ackerflächen, Graswege, Grünfläche und versiegelte Verkehrsflächen auf. Es liegt im Westen der Gemeinde Sachsenheim und gemäß Aussagen der Klimaanalyse des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart großräumig in einer klimaaktiven Freifläche mit direktem Bezug zum Siedlungsraum. Es liegt also ein Eingriff in das Schutzgut Klima vor.

3.2 Geologie

Im Laufe des weiteren Bebauungsplan- und Erschließungsverfahrens, wird ein geologisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in die entsprechenden Planungen übernommen.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Bereich der Goethestraße sind Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden die Fragen des Ver- und Entsorgungskonzepts im Rahmen der Erschließungsplanung

behandelt. Die im Landwirtschaftlichen Weg Flurstück 1112 verlaufenden Hauptwasserleitungen bleiben bestehen und werden durch Leitungsrecht gesichert.

4. PLANINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)

Das städtebauliche Konzept sieht für einen Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet vor. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes für die benachbarten Nutzungen, insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete „Zimmerer Pfad“ und „Goethestraße“, wird ein Teil des Gebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) ausgewiesen. Generell sind nur Vorhaben zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um der Struktur des gesamten Umfeldes gerecht zu werden, ist darüber hinaus eine Differenzierung und Einschränkung des Gewerbegebiets hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Unzulässig sind daher Tankstellen, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Notwendige Betriebstankstellen sind jedoch ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise sind im GE/e zulässig:

1 Wohnung, die in das Betriebsgebäude des Gewerbebetriebs weitestgehend integriert ist. Pro Gewerbebetrieb ist max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen zulässig. Separate Wohngebäude oder als separates Wohngebäude in Erscheinung tretende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Die Wohnnutzung darf nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtnutzfläche haben, um zu verhindern, dass Wohngebäude bzw. mehr Wohnungen im Gebiet entstehen und Konflikte verursachen.

4.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Als Gewerbegebiet wird die Fläche östlich der neuen Planstraße ausgewiesen. Die Abstände zum Wohnen sind größer als 190m und damit deutlich über der im Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen geforderten 150m Grenze. Im Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen ist die 150m Grenze erforderlich, um eine Störung des Wohnens durch gewerblichen Lärm weitestgehend zu verhindern.

Die sonstigen Einschränkungen bezüglich der Nutzung und dem Wohnen entsprechen den Einschränkungen im GE/e.

4.1.3 Sondergebiet (SO)

Die Festsetzungen im Sondergebiet wurden so gewählt, dass sie nur spezifisch auf die Belange des Möbelhauses zugeschnitten sind.

Im Text zum Bebauungsplan ist eine detaillierte Festlegung der Handelsnutzung festgesetzt. Dadurch sollen innerstädtisch relevante Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Flächen wurden auf 3.600 m² beschränkt.

Folgende Nutzungen sind im Einzelnen zulässig:

Möbelhaus, Raumausstattungsfachmarkt, Elektrofachmarkt mit Schwerpunkt auf sog. weißer Ware (Elektrogroßgeräte), Fachmärkte im Bereich Baby Ausstattung

(Schwerpunkt auf sog. Hartwaren wie Kinderwägen, Laufställe etc.), Gastronomie (in die Verkaufsfläche integriert), sowie im Textteil festgelegte Rand- und Ergänzungssortimente. Die Gesamtfläche der Randsortimente wird auf 500 m² begrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des Bedarfs, der oben genannten Zielkonzeption sowie der östlich benachbarten vorhandenen GE- Nutzung festgesetzt.

4.2.1 Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe bei FD = 10,00m und bei ShD und GD = 12,5m bezogen auf die Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße dürfen nicht überschritten werden.

Technisch notwendige Aufbauten (Kamin, Aufzugsschacht, Entlüftungsanlagen oder ähnliches) sind ohne Höhenbegrenzung.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebietsteil zwischen 0,50 und 0,70 und im Sondergebiet auf 0,67 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ist im Gewerbegebiet eine Überschreitung der GRZ bis 0,80 erforderlich und zulässig. Dies ermöglicht einen Grünanteil von mindestens 20 % der Bauflächen.

4.2.3 Bauweise

Im Bereich der Fläche des Gewerbegebietes wird unter Berücksichtigung der möglichen zukünftigen Entwicklung eine abweichende sowie die offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise erlaubt im Gegensatz zur offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m. Große Hallen sind im inneren Bereich zulässig. Kleinteiligere Hallen werden zum Ortsrand hin festgesetzt um einen Übergang zum Grünzug und Wohngebiet herzustellen.

4.3 Städtebauliche Gestaltung

Mit den Festsetzungen der Lage der Baugrenzen, der Bauweise, der maximalen Gebäudehöhen und der Dachform soll unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Lage am Stadtrand ein harmonisches Einfügen gewährleistet werden.

Ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper, insbesondere zur Gliederung der Fassaden, zur Farbgebung, sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen gewährleisten ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild.

Durch nachfolgend beschriebene Pflanzgebote soll eine Eingrünung zur Landschaft sowie eine innere straßenbegleitende Durchgrünung erreicht werden.

4.4 Verkehrserschließung

Die **innere Erschließung** des Gebiet für den Kfz-Verkehr erfolgt durch eine Planstraße, die im Norden Verbindung an die Goethestraße mit Anschluss an Holderbüschle II hat. Die Goethestraße wird so gestaltet, dass kein das Wohnen belastender LKW-Verkehr über die Wohngebiete abgewickelt wird.

Wichtige Geh- und Radwegeverbindungen zwischen Holderbüschle III und II und den Wohngebieten, werden durch die Goethestraße und dem „Landwirtschaftlichen Weg“ südlich der Goethestraße sichergestellt. Beide Wege münden jeweils in die Planstraße.

Die **äußere Erschließung** des Gebietes erfolgt über die Ludwigsburger Straße (L1125). Der spätere Bau der Umgehungsstraße ist bei der Planung berücksichtigt.

4.5 Lärmschutz

Die Konflikte, die sich aus der geplanten Nutzung des Gebietes im Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete ergeben, bedürfen einer planungsrechtlichen Lösung. Wie im Teil der baulichen Nutzung beschrieben, wird durch den Abstand des Gewerbegebietes zum Wohngebiet von mehr als 190 m ein Stören des Wohnens durch gewerblichen Lärm verringert. Des Weiteren werden nur Vorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet zugelassen, die das Wohnen in den benachbarten Wohngebieten nicht wesentlich stören.

4.6 Grünordnung

Die Grünordnung ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Das geplante Gewerbeareal wird durch Grünzüge gegliedert, da eine Durchgrünung der einzelnen Baugrundstücke vor allem in einem hoch versiegelten Gewerbegebiet auch im Hinblick auf den Klimaschutz sehr wichtig ist.

Entsprechend den Vorgaben des BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes wird durch geeignete Maßnahmen versucht, den Eingriff an Ort und Stelle zu minimieren.

Der Grünordnungsplan sowie die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahme im Bebauungsplan „Holderbüschle III“ führt zum Verlust von Bodenstrukturen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) von Flächen für Arten- und Lebensgemeinschaften und von Landschaftsstrukturen.

Gleichzeitig führt der Eingriff jedoch zu einer leichten Verbesserung im Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaft. Die Bilanzierung kann wie folgt dargestellt werden:

Boden

30628 qm der Wertstufe 2 werden der Wertstufe 3 zugeführt.

Kompensation:

$30628 \text{ qm} \times 0,3 = 9188 \text{ qm}$

Arten und Lebensgemeinschaften

8239 qm der Wertstufe 3 werden der Wertstufe 2,5 zugeführt. Es entsteht also ein Überschuss von 8239 qm um eine halbe Wertstufe. Dagegen werden 1380 qm der Wertstufe 2 der Wertstufe 2,5 zugeführt, d.h. es ist eine Kompensation von 1380 qm um eine halbe Wertstufe notwendig.

Landschaft

1380 qm der Wertstufe 2 werden der Wertstufe 3 zugeführt.

Kompensation:

Es ist ein Verlust von 1380 qm um eine Wertstufe.

Ergebnis:

Es wird ein Defizit von 10568 qm um eine Wertstufe und ein Überschuss von 6859 qm um eine halbe Wertstufe erzielt.

Die Umsetzung der Grünordnung wird durch die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan erzielt:

1. Pflanzgebote für die einzelnen Grundstücke - generell sind im Plangebiet 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Einzelne Pflanzgebote spezifizieren diese Flächen (Pfg 1, Pfg 2, Pfg 3, Pfg 4);
2. Wasserdurchlässige Materialien für Pkw-Stellplätze.
3. Ableitung von Dachflächenwasser in offene Gräben innerhalb des Plangebiets.
4. Offene Regenrückhaltung.

Die notwendigen Ausgleichmaßnahmen werden in Abstimmung der Verwaltung sowie der unteren Naturschutzbehörde bestimmt und vor Abschluß des B-Planverfahrens festgelegt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse befinden sich im Bereich der Goethestraße. Die Leitungen werden dann innerhalb des Plangebiets ausgebaut.

Die Entwässerung wird im Mischsystem vorgesehen, anfallendes Dachflächenwasser ist soweit möglich in seitlich geführte Gräben zur Versickerung einzuleiten .

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Realisierung ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Eine freiwillige Umlegung wird angestrebt.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 4,3605 ha	100,0 %
davon		
Gewerbliche Baufläche	ca. 3,0336 ha	69,57 %
Verkehrsfläche	ca. 0,7702 ha	17,67 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,4170 ha	9,56 %
Private Grünfläche	ca. 0,1397 ha	3,20 %