

Kreis: Ludwigsburg

Städte: Sachsenheim, Oberriexingen, Bietigheim-Bissingen  
Gemeinde: Sersheim

# Begründung

zum Bebauungsplanentwurf  
für das Baugebiet  
„Industrie- und Gewerbepark  
Eichwald 2. BA, 1. Änderung“

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 15.11.2012 / 21.01.2013 SB

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 DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS .....	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	3
4.	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	3
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT; ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
5.1	Städtebauliches Konzept .....	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.3	Art der baulichen Nutzung .....	4
5.4	Verkehrskonzept .....	4
5.5	Ver- und Entsorgung .....	5
5.6	Immissionsschutz .....	5
5.7	Grünplanung .....	5
5.8	Flächenbilanz .....	6

## **A Begründung**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Eichwald 2. BA“ ist seit dem 17.04.2010 rechtskräftig. Bei den ausgewiesenen Bauflächen handelt es sich um eingeschränkte Industrieflächen, nördlich der Gerhard-Rummler-Straße. Aufgrund von konkreten Erweiterungsinteressen einer bereits im „Gewerbe- und Industriegebiet Eichwald“ vorhandenen Firma, ist es für einen Teilbereich dieses 2. Bauabschnitts erforderlich, die planerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen den Erfordernissen der gewerblichen Nutzung anzupassen.

Anlass und Ziel der Planung ist somit die planerischen Grundlagen zur Erweiterung des Firmenareals zu schaffen und die bauliche Nutzung den tatsächlichen Erfordernissen anzupassen.

### **2. LAGE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS**

Bei der geplanten Änderung handelt es sich um den nordöstlich gelegenen Teil des 2. Bauabschnitts des Gewerbegebiets Eichwald. Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen entlang des Feldweges Flurstück 3202
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen östlich des Feldweges 3697
- im Süden: durch den Geltungsbereich des 1. BA Gewerbepark Eichwald / nördlicher Fahrbahnrand Gerhard-Rummler-Straße und
- im Westen: durch die Ostgrenze Flurstück 3200/8.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, die Gesamtfläche beträgt ca. 12 ha.

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Sachsenheim sowie des Zweckverbandes Vaihingen/Enz wurden die Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Eichwald als Gewerbebauflächen ausgewiesen.

### **4. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Industrie- und Gewerbepark Eichwald, 2. BA“ haben die Städte und Gemeinden des Zweckverbandes die Möglichkeit die notwendigen Erweiterungswünsche einer bereits angesiedelten Firma im Gebiet zu erfüllen und entsprechende Flächen für diese Expandierungserfordernisse bereit zu stellen. Die Erweiterung dieser Firma und das damit verbundene Angebot an sehr hochwertigen Arbeitsplätzen sind von öffentlichem Interesse und begründen die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans.

## **5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT; ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald, 2. BA“ sind die westlich gelegenen Flächen mit einer Gebäudehöhe von 30 m bebaubar. Diese Höhenentwicklung wurde aus den südlich angrenzenden Höhenfestsetzungen der 1. Änderung des 1. Bauabschnitts übernommen.

Im Gegensatz zu der o. g. Höhenfestsetzung des westlichen Teilbereichs des 2. BA waren bisher die östlich des Fußweges gelegenen Bauflächen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m begrenzt.

Entsprechend den Anforderungen der Firma soll die oben beschriebene Höhenentwicklung des westlichen Teils des „Industrie- und Gewerbeparks Eichwald“ nun auch auf die nordöstlich gelegenen Bauflächen erweitert werden. Die Höhensituation wird somit dem bereits westlich gelegenen Bestand angepasst.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits oben beschrieben, erstreckt sich die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Bereich der Höhenentwicklung. Die übrigen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie ihrer maximal möglichen Erweiterungsflächen der Grundflächenzahl für Hofflächen, Zufahrten und Stellflächen bleibt bestehen. Danach wird die maximal zulässige GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Die mögliche Erweiterung des Versiegelungsgrades für Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze kann, wie bereits im Bebauungsplan 2. BA festgesetzt, um 0,15 der Grundstücksfläche auf 0,95 erhöht werden.

Um die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem bereits westlich angrenzenden Baufenster zu verbinden, muss auf den vorhandenen Rad-/Gehweg zwischen dem Porscheplatz im Süden und dem Eichwald im Norden verzichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden somit ohne diese Zerschneidung aneinander angepasst.

### **5.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt bestehen und somit von der Änderung unberührt. Danach ist entsprechend der bisherigen Festsetzung das eingeschränkte Industriegebiet GE/e2 festgesetzt. Dies gilt insbesondere unter Beachtung des Immissionsschutzes für die Festsetzung der Unzulässigkeit von genehmigungspflichtigen Anlagen.

### **5.4 Verkehrskonzept**

Die Änderung des Bebauungsplans basiert auf dem für das Gesamtgebiet entwickelten verkehrlichen Gesamtkonzept. Die im Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald, 1. BA“ vorgesehene Stichstraße mit Anschluss an die Gerhard-Rummler-Straße soll in Richtung Norden ausgebaut werden, um die dort ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieauflächen zu erschließen.

Aufgrund der konkreten Ansiedlungswünsche und der damit verbundenen Freiflächengestaltung sollen die ursprünglich vorgesehenen nördlichen Randbereiche der Gerhard-Rummler-Straße umgestaltet werden.

Sowohl die Längsparkplätze, als auch der parallel verlaufende Rad-/Gehweg entfallen. Dadurch können, ausgehend von der Gerhard-Rummler-Straße, private Stellplatzflächen angelegt werden.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

### *5.5.1 Entsorgung*

Das bereits vorgesehene Entwässerungssystem in Form eines modifizierten Trennsystems bleibt von der Umplanung unberührt. Die notwendigen Flächen für die Regenrückhaltung werden an die zwischenzeitlich erfolgte Ausarbeitung des konkreten Entwässerungskonzeptes zur Oberflächenentwässerung angepasst. Im Bebauungsplan werden entlang des nordöstlichen Geltungsbereichs entsprechende öffentliche Grünflächen zum Bau der offenen Regenrückhaltung eingetragen. Zur Sicherung der Leitungsführung wird im Plan, zwischen der neuen Erschließungsstraße und der östlichen Begrenzung des Geltungsbereichs ein Leitungsrecht festgesetzt.

Neben den öffentlichen Grünflächen werden im Bebauungsplan private Pflanzgebotsflächen vorgeschrieben, in denen eine Oberflächenableitung und ggf. Oberflächenwasserrückhaltung auf privater Fläche möglich ist (Pflanzgebot 5).

Die übrigen Festsetzungen und Vorgaben zur Festlegung der Einleitmöglichkeiten in das modifizierte Trennsystem bleiben auch für diese Änderung bestehen.

### *5.5.2 Versorgung*

Die Versorgung des Gebiets kann auf Grundlage des bereits vorliegenden Gesamtversorgungskonzeptes sichergestellt werden. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße werden für die einzelnen Medien entsprechende Erweiterungen der Leitungsnetze realisiert.

## **5.6 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt und somit bestehen.

## **5.7 Grünplanung**

Wie unter Ziffer 5.2 bereits beschrieben, muss auf den bereits vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rad-/Gehweg inkl. der parallel verlaufenden öffentlichen und privaten Grünflächen verzichtet werden. Als Ausgleich sollen die bereits vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des nördlichen Geltungsbereichs entsprechend verbreitert bzw. erweitert werden.

Der Nachweis dieser Kompensation wird durch Anpassung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erbracht.

Sollte der Ausgleich aufgrund der notwendigen betrieblichen Nutzung nicht möglich sein, müsste geklärt werden ob dieses Defizit auch außerhalb des Bebauungsplans stattfinden kann.

Die übrigen Festsetzungen zu den Inhalten der Pflanzgebote bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt und somit bestehen.

## 5.8 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	11,8 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsanlagen inkl. Verkehrsgrünflächen	0,2 ha	1,7 %
Öffentliche Grünflächen inkl. Regenrückhaltungsmaßnahmen	0,7 ha	5,9 %
<hr/>		
<b>Nettobauland inkl. privater Grünflächen</b>	<b>10,9 ha</b>	<b>92,4 %</b>