

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

# Begründung

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

***Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch***

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 23.07.2010 / SB 11.10.2010

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:**

BEGRÜNDUNG	3
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	3
4. RECHTSVERFAHREN .....	3
5. UMWELTBELANGE .....	4
5.1 Umweltverträglichkeit: .....	4
5.2 Artenschutz. ....	4
5.3 Niederschlagswasser .....	4
5.4 Bodenschutz.....	4
5.5 Sonstige Umweltbelange .....	5
6. STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHES KONZEPT; ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
6.1 Städtebaulich-räumliches Konzept.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
6.3 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.4 Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur .....	5
6.5 Ver- und Entsorgung .....	6
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	6
7.1 Gutachten.....	6

## **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 05.07.2010 die 2.Änderung des 1.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparks Eichwald beschlossen.

Die in diesem Bauabschnitt bereits vertretene Firma Winkels möchte ihren Firmensitz nach Sachsenheim verlegen und plant den Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes für den Verwaltungssitz im Anschluss an das bestehende Logistikzentrum.

Die neue Bebauungsplanänderung soll dies ermöglichen.

Anlass und Ziel der Planung sind somit die Rechtsgrundlagen zur langfristigen Sicherung der Firma Winkels am Standort Eichwald und damit die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

### **2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des 1.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbepark Eichwald.

- Im Norden und Osten bildet die Gerhard-Rummler-Straße die Grenze des Geltungsbereiches.
- Von Süden wird der Geltungsbereich im östlichen Bereich von der L 1125 begrenzt. Im westlichen Teilbereich bildet die Flucht des bestehenden Baukörpers die Grenze des Geltungsbereiches.
- Im Westen verläuft der Geltungsbereich im Süden entlang der öffentlichen Grünflächen und verspringt dann nach Westen bis zur bestehenden Nutzungsgrenze zwischen der Hoffläche des Logistikzentrums und dem Parkplatz für PKW.

Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha.

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sachsenheim sowie des Zweckverbandes Vaihingen/Enz wurden die Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes Eichwald als Gewerbebauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan Sachsenheim wurde am 8.05.2009 genehmigt und mit der amtlichen Bekanntmachung vom 22.05.2009 rechtskräftig.

Die B-Planänderung ist somit aus dem FNP entwickelt.

### **4. RECHTSVERFAHREN**

Das Bebauungsplanverfahren soll im "beschleunigten Verfahren" durchgeführt werden. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu prüfen.

Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines Teilbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Zwecke der Nachverdichtung. Es handelt sich somit um eine "Maßnahme der Innenentwicklung" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Da das gesamte Plangebiet lediglich 8.480 qm umfasst, ist eine Berechnung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig, da deren Größe weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend.

## **5. UMWELTBELANGE**

Im vereinfachten Verfahren kann gem. §13 (3) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

### **5.1 Umweltverträglichkeit:**

Durch die 2.Änderung des 1.Bauabschnittes des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbeparks Eichwald“ wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, für das nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

### **5.2 Artenschutz.**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatschG ist auch bei Verfahren nach §13 durchzuführen.

Es ist zu prüfen ob besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten vorkommen. Danach muss festgestellt werden, ob die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 Nr.1 bis 3 erfüllt werden.

Im Rahmen der 1.Änderung des 1.BA wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG durchgeführt. Auf diese Untersuchung aus dem Jahre 2008 wird hier verwiesen.

### **5.3 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird über die Entwässerungsmulden den Retentionsflächen zugeführt.

### **5.4 Bodenschutz**

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig.

Im Plangebiet sind die Infrastrukturmaßnahmen weitgehend vorhanden, sodass vor allem keine weiteren umfangreicheren Flächen für Verkehrsanlagen in Anspruch genommen werden müssen. Allerdings entsteht durch die vorgesehene bauliche Nutzung eine zusätzliche Versiegelung des Bodens und damit ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Standort für Pflanzen sowie als Puffer und Filter für stoffliche Einwirkungen und die Grundwasserneubildung. Die Bodenversiegelung wird jedoch auf das notwendige Maß begrenzt.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen kann ein gewisser Ausgleich für die Beanspruchung des Schutzguts „Boden“ erreicht werden.

## **5.5 Sonstige Umweltbelange**

Im Gebiet sind keine besonderen Grünstrukturen oder Schutzgüter vorhanden. Aufgrund der Bebauung im Planbereich und seiner Nachbarschaft bestehen infolge des geplanten Vorhabens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes.

Weitere Umweltbelange siehe Ziffer 7 „Gutachterliche Grundlagen“.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine Umweltbelange entgegen.

## **6. STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHES KONZEPT; ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **6.1 Städtebaulich-räumliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept wird durch die Planänderung im östlichen Teilbereich des 1.BA nur geringfügig geändert. Das Baufenster wird punktuell zur Gerhard-Rummler-Straße erweitert. Dies führt zu einer städtebaulich ansprechenden Torsituation. Anstelle des in diesem Bereich bislang festgesetzten öffentlichen Grünbereichs entstehen Parkplätze sowie die gärtnerisch gestalteten Außenanlagen des Verwaltungsgebäudes. Ansonsten bleibt die bauliche Nutzung im Wesentlichen von der Änderung unberührt. Lediglich die Gebäudehöhen werden erhöht.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Nordosten des Baufensters wird ein Bereich mit unterschiedlicher Nutzung abgetrennt. In diesem Teilbereich des Baufensters ist eine Gebäudehöhe von 22m bezogen auf 263.30müNN zulässig.

Die übrigen Festsetzungen werden von der Planung nicht berührt.

### **6.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Einschränkungen der industriellen Nutzung bleiben von der Planung unberührt.

### **6.4 Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur**

Das Verkehrskonzept wird durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Bislang waren im Streckenabschnitt der Gerhard-Rummler Straße, direkt nach der Zufahrt zum Industrie- und Gewerbepark, keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. Die Anordnung der Parkierung und des Zugangs zum Verwaltungsgebäude begründen jedoch die Unterbrechung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Der Straßenraum vor dem Eingang des Verwaltungsgebäudes wird außerdem in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung umgewandelt.

Der übrige öffentliche Straßenraum bleibt jedoch von der Änderung unberührt.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

### 6.5.1 Entsorgung

Keine Änderungen

### 6.5.2 Wasserversorgung

Keine Änderungen

### 6.5.3 Energieversorgung

keine Änderungen

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 7.1 Gutachten

#### Bodenuntersuchung

nicht erforderlich, liegt bereits vor

#### Geologisches / hydrogeologisches Gutachten

nicht erforderlich

#### Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach §13a nicht erforderlich

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Nicht erforderlich, liegt bereits vor.

#### Schalltechnisches Gutachten

Nicht notwendig