

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

Begründung

zum Bebauungsplan
„Industrie- und Gewerbepark
Eichwald 2. BA, 2. Änderung“

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 06.05.2013

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 DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
4.	RECHTSVERFAHREN	3
5.	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	4
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT; ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
6.1	Städtebauliches Konzept	4
6.2	Grundstücksgrenze	4
6.3	Maß der baulichen Nutzung	4
6.4	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.5	Immissionsschutz	4
6.6	Grünplanung.....	5
6.7	Flächenbilanz	5

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.

Mit dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald 2. BA, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 18.03.2013, wurde der bereits rechtsgültige Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald 2. BA“ planerisch an die Bauabsichten der Firma Porsche angepasst.

Aufgrund von konkreten Planungswünschen der Firma Porsche im „Gewerbe- und Industriegebiet Eichwald“ ist es für den 2. Bauabschnitt erforderlich, die planerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen den Erfordernissen der gewerblichen Nutzung weiter anzupassen und den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald 2. BA, 2. Änderung“ aufzustellen.

Anlass und Ziel der Planung ist der Ausbau der zentralen Zufahrt im Bereich der bisherigen Pforte. Zudem sind auf dem Betriebsgrundstück ca. 10 LKW-Warteplätze vorgesehen.

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 Bereich des Porscheplatzes durch Teilflächen des Flurstücks 3200/9
- im Westen: durch Teilflächen des Flurstücks 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. RECHTSVERFAHREN

Das Rechtsverfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch die Planänderungen ergeben sich keine neuen versiegelten Flächen, die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung Industrie- und Gewerbepark Eichwald, 2. BA“ haben die Städte und Gemeinden des Zweckverbandes die Möglichkeit die weiteren Planungen der Firma Porsche im Gebiet zu berücksichtigen. Durch den Erhalt der bisherigen Zufahrt und dem Erstellen von LKW-Warteplätzen können logistische Abläufe verbessert werden. Die Planungen sind von öffentlichem Interesse und begründen die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT; ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der weiteren Planungen hat die Firma Porsche festgestellt, dass im Bereich des Porscheplatzes die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollständig mit ihren Planungen harmonieren. Die Planungen der Firma Porsche sehen wie bisher eine zentrale Zufahrt, im Bereich der derzeitigen Pforte, vor. Der Verkehr wird anschließend auf dem Betriebsgrundstück verteilt. Es ist zudem vorgesehen, ca. 10 LKW-Warteplätze einzurichten.

Um diese Planung realisieren zu können, ist eine Anpassung des Baufensters und der Grundstücksgrenzen erforderlich. Ein Teil der bisher als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Bereiche soll an die Firma Porsche übergehen. Die Funktion des Porscheplatzes, insbesondere für den ÖPNV, wird dadurch nicht eingeschränkt.

6.2 Grundstücksgrenze

Ein Teil des bisher als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Bereiches am Porscheplatz geht an die Firma Porsche über. Die Grundstücksgrenze wird nach Süden verschoben. Der Geltungsbereich wird ebenfalls Richtung Süden an den neuen Verlauf der Grundstücksgrenze angepasst.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits oben beschrieben, erstreckt sich die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Bereich des Porscheplatzes wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden erweitert.

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.

6.4 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 GI/e2 festgesetzt. Dies gilt insbesondere unter Beachtung des Immissionsschutzes für die Festsetzung der Unzulässigkeit von genehmigungspflichtigen Anlagen.

6.5 Immissionsschutz

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

6.6 Grünplanung

Die Grünordnung bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt, da der Versiegelungsgrad sich nicht verändert. Somit ergeben sich keine Änderungen für die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung. Weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.7 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	12,5 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsanlagen inkl. Verkehrsgrünflächen	0,2 ha	1,6 %
Öffentliche Grünflächen inkl. Regenrückhaltungsmaßnahmen	0,7 ha	5,6 %
<hr/>		
Nettobauland inkl. privater Grünflächen	11,6 ha	92,8 %