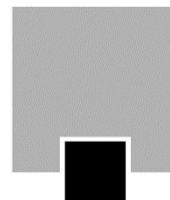


KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: PLEIDELSHEIM  
GEMARKUNG: PLEIDELSHEIM

K M B



# ***BEGRÜNDUNG***

## ***Entwurf***

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### ***„Handwerker- und Gewerbehof - 2. Bauabschnitt, 1. Teiländerung“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 04.06.2018

Bearbeiter/in: U. Müller

Projekt: 2391

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2	Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
2.5	Rechtsverfahren .....	4
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3	Vorhandene Nutzung .....	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
3.6	Hochwasser / HQEXTREM / HQ 100 .....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4.5	Verkehrserschließung .....	6
4.6	Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung .....	6
4.7	Pflanzgebote / Pflanzbindungen .....	6
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Gutachterliche Grundlagen zur Planung .....</b>	<b>7</b>
6.1	Artenschutz .....	7
<b>7.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>7</b>

## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 4042/4 sowie 4042/2 und 4042/3,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 4984/1, Zeppelinstraße,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 4046, Gottlieb-Daimler-Straße,
- im Westen durch die Ostgrenze der öffentlichen Grünfläche Flurstück 4042.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Planbereich der ersten Teiländerung des Bebauungsplans „Handwerker- und Gewerbehof, 2. Bauabschnitt“ beschränkt sich auf die Flurstücke 4242/1, 4242/2, 4242/3, 4242/4. Maßgeblich für die Bebauungsplanänderung sind die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Handwerker- und Gewerbehof, 2. Bauabschnitt“.

Unter Berücksichtigung der gewünschten Ansiedlung eines Gewerbebetriebs sollen die Flächen als uneingeschränkte gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Die gewerbliche Nutzung ist im bisherig gültigen Bebauungsplan auf nicht störende Gewerbebetriebe eingeschränkt.

Für den westlichen Bereich des Flurstücks 4042/4 liegt ein konkreter Bauantrag eines ortsansässigen Handwerksbetriebs vor. Als Grundlage zur Ansiedlung des Handwerkerbetriebs ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. So sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe uneingeschränkt zulässig sein.

Zur Realisierung dieses Bauvorhabens ist die Anpassung der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen an die zwischenzeitlich geänderte Grundstückssituation anzupassen und die Grundlage für die Ansiedlung dieses bereits ortsansässigen Betriebs innerhalb einer bereits ausgewiesenen Gewerbefläche zu schaffen.

Infolge der Änderung der Art der baulichen Nutzung und der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Schaffung von Gewerbebauland zur Ansiedlung für diese Firma sowie die Bereitstellung einer weiteren kleineren Gewerbebaufäche im Südwesten des Plangebiets sind somit von öffentlichem Interesse und begründen die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung.

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Für den Planbereich gelten die Aussagen des Regionalplans der Region Stuttgart.

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gewerblich zu nutzende Bauflächen festgesetzt.

Somit kann festgestellt werden, dass die Bebauungsplanung mit den Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben identisch ist und sich daraus entwickelt.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2005 – 2020 (genehmigt am 18.12.2009), bekannt gegeben am 23./24.02.2012) der Verwaltungsgemeinschaft Freiberg am Neckar / Pleidelsheim weist das Plangebiet als gewerblich genutzte Flächen aus. Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Flächen des Bebauungsplans sind beinhaltet im rechtskräftigen Bebauungsplan „Handwerker- und Gewerbehof, 2. Bauabschnitt“ vom 14.12.2012. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränkte Gewerbebauflächen ausgewiesen.

## **2.5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach §13 a BauGB für Planverfahren der Innenentwicklung erfolgen.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Er dient der Sicherung des Bestandes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung geschlossen werden.

Die vorgesehene Größe der Grundfläche überschreitet die maßgebliche Fläche von 20.000 Quadratmeter nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch ist es gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht anzufertigen.

## **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Lage des Plangebiets**

Die Lage des Plangebiets befindet sich am westlichen Rand der gewerblich bebauten Flächen der Gemeinde Pleidelsheim, westlich der Zeppelinstraße und nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vorwiegend in privatem Besitz.

### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Teilflächen innerhalb des Plangebiets sind bereits bebaut und werden im Rahmen der Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsplans gewerblich genutzt. Es handelt sich dabei um den östlichen Bereich des Flurstücks 4042/4 sowie um den nördlichen Bereich des Flurstücks 4042/2.

### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die Flächen des Geltungsbereichs werden im Osten durch die Zeppelinstraße und im Süden über die Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen.

### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in den oben genannten Straßenbereichen vorhanden.

### **3.6 Hochwasser / HQEXTREM / HQ 100**

Das Planungsgebiet ist durch einen Hochwasserschutzdamm weitestgehend vor Hochwasser geschützt (sogenannter geschützter Bereich bei HQ 100). Bei Versagen des Dammes kann es zu Überflutungen des fast gesamten Bereichs kommen (siehe Abbildung im Textteil). Bei Über-

schreitung des Bemessungshochwassers für den Damm- bis hin zum HQextrem – kann es zu Überflutungshöhen von einem Wasserspiegel auf ca. 194,00 m ü NN kommen, was einer Wassertiefe von ca. 2,60 – 3,80 m im Baugebiet entspricht.

Abwägungsrelevant sind

- Schutz von Leben und Gesundheit
- Vermeidung erheblicher Sachschäden

Für beide abwägungsrelevanten Themen ist anzuführen, dass sich die Hochwassergefahr am Neckar über mehrere Tage aufbaut, d.h. die Vorwarnzeit beträgt in der Regel mehrere Stunden, sodass genügend Zeit bleibt, die Bevölkerung zu evakuieren und keine Gefährdung für Leben und Gesundheit besteht. Was die Vermeidung von erheblichen Sachschäden betrifft, so sind die Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Hochwasserschutzwand) bei einer Überflutungshöhe von 3,00 m bis 3,50 m nicht verhältnismäßig.

Zur Verbesserung der Reaktionsfähigkeit der betroffenen Bevölkerung und der Verantwortlichen wird empfohlen, sich bereits im Vorfeld über die Konsequenzen eines HQextrems bewusst zu werden und entsprechende Eigenvorsorgemaßnahmen zu treffen (Bauvorsorge aber auch Entwicklung eines Alarm- und Einsatzplanes). Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei Lagerung wassergefährdender Stoffe, insbesondere in den Untergeschossen, die Bestimmungen der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten sind. Zur Verbesserung der Widerstandsfähigkeit von Gebäuden, Anlagen, Betrieben, Einrichtungen gegenüber Hochwasser wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans im Wesentlichen zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für den Bereich westlich angrenzend zur Zepelinstraße. Der weiter westlich gelegene Teil, benachbart zur öffentlichen Grünfläche (Flurstück 4042) soll höhenmäßig unter Beachtung der bereits vorhandenen Bebauung abgestuft werden und gegenüber der östlichen Teilfläche reduziert werden. Ebenso sollen die maximale Länge der Baukörper zum einen der bestehenden Grundstückssituation angepasst werden, zum anderen sollen die bisherigen Festsetzungen für die Maximallängen ebenfalls als Maßstab die Grundlage für die neuen Festsetzungen bilden.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der gewünschten Ansiedlung eines Gewerbebetriebs sollen die Flächen als uneingeschränkte gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Wie oben bereits erwähnt, wurde die gewerbliche Nutzung im bisher gültigen Bebauungsplan auf nicht störende Gewerbebetriebe eingeschränkt.

Als Grundlage zur Ansiedlung des Handwerkerbetriebs ist jedoch in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg die Gewerbegebietsausweisung erforderlich. So sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe uneingeschränkt zulässig sein.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die oben genannten, nicht zulässigen Anlagen entsprechen nicht dem bestehenden Gebietscharakter und werden daher ausgeschlossen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen bestimmt durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans, zum anderen durch die daraus entwickelte, umgebende gewerblich genutzte Bebauung.

Unter Beachtung der Grundstücksgrößen sind Gebäudelängen bis 60 m in Form der offenen Bauweise zulässig. Die Höhenentwicklung ist für den östlichen Bereich auf 15 m, für den westlichen Randbereich auf 10 m begrenzt. Durch diese Höhenabstufung wird der vorhandenen Ortsrandbebauung Rechnung getragen.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird der bestehenden Grundstückssituation sowie der Bestandsbebauung angepasst. Die im Bebauungsplan vorgesehene, abweichende Bauweise lässt innerhalb des Baufensters eine offene bis auf 60 m Länge begrenzte Einzelbebauung zu.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen der Zeppelinstraße sowie der Gottlieb-Daimler-Straße. Wendemöglichkeiten durch einmaliges Zurückstoßen sind im Südwesten des Plangebiets im Bereich der abknickenden Verkehrsführung der Gottlieb-Daimler-Straße möglich.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Anlagen vorhanden. Somit kann festgestellt werden, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets bereits sichergestellt ist. Die Flächen sind im allgemeinen Kanalisationsplan als Gewerbeflächen bereits berücksichtigt. Aufgrund des bereits vorhandenen Baurechtes ergeben sich lediglich anderweitig gestaltete überbaubare Grundstücksflächen. Die Festsetzungen zur Entwässerung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Der Niederschlagswasserabfluss von den befestigten Flächen in die Mischwasserkanalisation, ist durch Verdunstung und Versickerung möglichst gering zu halten. Aus diesem Grunde wurden eine Begrünung von 50% der Dachflächen und eine wasserdurchlässige Ausführung von Flächen, auf denen weitestgehend unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, festgesetzt.

Zusätzlich ist der Niederschlagswasserabfluss von Dachflächen über den bestehenden Regenwasserkanal den Versickerungsmulden auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen (FlstNr.: 4039 und 4042) zuzuführen.

#### **4.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen**

Die Pflanzgebote des rechtskräftigen Bebauungsplans in Form von Einzelbäumen werden übernommen. Die Standorte sind im Plan eingetragen, können jedoch unter Beibehaltung der geforderten Anzahl lagemäßig geringfügig verändert werden.

Des Weiteren wird zur inneren Durchgrünung pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, unter Anrechnung der im Plan eingetragenen Pflanzgebote für Laubbäume, ein weiterer Laubbaum gefordert.

Flachdächer sind bei einem Anteil von mindestens 50% zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke wird auf 10 cm festgelegt. Durch diese Festsetzung wird zum einen dem Klimaschutz, zum anderen der Notwendigkeit einer verzögerten Regenwassereinleitung aus den Dachflächen Rechnung getragen.

## 4.8 Örtliche Bauvorschriften

### 4.8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Entsprechend der bisherigen Vorschriften sowie der Vorschriften der angrenzenden Bebauungspläne sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7% zugelassen. Die flach und flach geneigten Dächer sind teilweise zu begrünen, es gilt ein Mindestanteil für die Dachbegrünung von 50% der Gesamtdachfläche.

### 4.8.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m erlaubt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen sind Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

## 5. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich / Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>0,64 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>abzüglich:</b>			
- öffentliche Verkehrsanlagen	ca.	0,03 ha	5 %
<hr/>			
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>0,61 ha</b>	<b>95 %</b>

## 6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 Artenschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen nicht verändert. Die Änderung bewirkt lediglich eine Änderung der baulichen Nutzung als uneingeschränktes Gewerbegebiet sowie die Lage und Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Änderungen dieses Bebauungsplans ergeben sich keine veränderten Auswirkungen auf den Artenschutz. Somit wird auf die Bearbeitung eines Artenschutzgutachtens verzichtet.

## 7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2018 durchzuführen und abzuschließen.