

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Schmiedsberg, 2. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 27.05.2019

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt:2514



INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
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	3
2.5	Rechtsverfahren	3
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
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
4.	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5	Garagen und Stellplätze	5
4.6	Verkehrserschließung	5
4.7	Versorgungsleitungen	5
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	6
4.10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.11	Örtliche Bauvorschriften	6
5.	Flächenbilanz	7
6.	Umweltbelange	7
6.1	Schutzgüter	7
6.2	Artenschutz	8
7.	Planverwirklichung	8



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Schmiedsberger Weg – Flurstück 2416/1
- im Osten durch die Flurstücke 2472/1, 2472/2, 2472/3, 2472/4, 2472/5, 1829/4, 1840, 1838, 1837, 1790/3 und die Fortführung der Blumenstraße auf Flst. 2453/2
- im Süden durch die Kirchheimer Straße mit Verkehrsgrün – Flurstücke 1789, 1790 und 1790/2
- im Westen Teile der Blumenstraße und Industriestraße – Flurstücke 2453/1 und 2453/2, sowie durch einen Acker auf Flst. 2442

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan „Schmiedsberg, 1. Änderung“ sieht für das Flurstück 2463 ein Sondergebiet für Textilhandel und Produktion vor. Um das Grundstück einer breiteren gewerblichen Nutzung zugänglich zu machen, soll das Sondergebiet mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung in ein Gewerbegebiet geändert werden. Dabei sollen die Festsetzungen der angrenzenden gewerblichen Grundstücke übernommen werden. Dies dient neben einem großen Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten der Einhaltung des Gebietscharakters sowie einer Integration der neuen gewerblichen Fläche in das bestehende Gebiet.

Der Bebauungsplan „Schmiedsberg, 2. Änderung“ soll hierfür die baurechtliche Grundlage für die Gebietsänderung schaffen.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) liegt das Plangebiet in einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2002 – 2015 (genehmigt am 08.03.2004) des Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Planbereichs besteht der Bebauungsplan „Schmiedsberg, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 22.09.2005.

2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Abgrenzungen entsprechen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schmiedsberg, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 22.09.2005. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.



Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 11,9 ha. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 entspricht die bebaubare Grundfläche rund 65.650 m². Damit liegt sie über der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf. Jedoch können bei einer Bebauungsplanänderung nur die neu festgesetzten Flächen für die Grundflächenermittlung angerechnet werden. Da es sich bei dem Inhalt der Bebauungsplanänderung lediglich um eine Änderung von Sondergebiet zu Gewerbegebiet handelt und die GRZ unverändert bleibt, findet auch keine Änderung der bestehenden Grundfläche statt. Somit wird die zulässige Höchstgrundfläche für ein Verfahren nach § 13a BauGB mit der Bebauungsplanänderung nicht überschritten.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da sich bei der vorgesehenen Planung die Grundfläche nicht ändert, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet bildet den südlichen Teil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebiets an der östlichen Gemarkungsgrenze von Bönningheim. Im Süden verläuft die Kirchheimer Straße als Grenze. Im Norden bildet der Schmiedsberger Weg die Grenze. Westlich und östlich grenzen jeweils Bebauung wie auch landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in Privateigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt. Im Mischgebiet findet teilweise auch eine zusätzliche Wohnnutzung statt. Das Flurstück 2463 wurde bis März 2017 von der Bekleidungs-firma Modeland Häusser Fritz GmbH genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Süden von der Kirchheimer Straße über die Industriestraße und im Norden über den Schmiedsberger Weg erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Erweiterungen sind nicht erforderlich.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits aufgeführt, soll der Bebauungsplan „Schmiedsberg, 1. Änderung“ in Teilen nochmals geändert werden, um eine breitere Nutzung für eine bisherige Sondergebietsfläche zu ermöglichen.

Dafür soll das Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umgeändert werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Somit fügt sich das neue Gewerbegrundstück in den Bestand ein.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Überwiegend werden die Gebietsausweisungen aus der 1. Änderung übernommen. Wie bereits beschrieben wird nur das Sondergebiet in ein Gewerbegebiet geändert und somit die bereits zulässigen Arten der Bebauung übernommen. Damit entspricht es der Art der baulichen Nutzung der östlich, westlich und südlich angrenzenden gewerblichen Grundstücken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Grundflächenzahl (max. GRZ) und durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Erhöhung der bisher für das Grundstück festgesetzten GRZ findet nicht statt, eine Versiegelung über das momentan zulässige Maß ist damit nicht möglich.

Die bisher zulässige und das Gebiet bereits prägende Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse soll weiterhin bestehen bleiben.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen, Gebäudestellungen sowie die Bauweisen abweichend und offen bleiben im gesamten Bebauungsplangebiet, auch im Bereich des neuen Gewerbegebiets, unverändert. Eine Änderung dieser Festsetzungen ist für die bevorstehende Nutzungsänderung als Gewerbegebiet nicht notwendig.

4.5 Garagen und Stellplätze

Änderungen in Bezug auf Garagen, überachte und nicht überdachte Stellplätze wurden nicht durchgeführt. Alle bisherigen Festsetzungen gelten nach wie vor.

4.6 Verkehrserschließung

In die bestehenden Verkehrsflächen und Straßenrandbegrünungen muss und wird für die Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen. Das Plangebiet wird weiterhin über den Schmiedsberger Weg und die Industriestraße erschlossen. Eine verkehrliche Mehrbelastung des Plangebiets sowie den anschließenden überörtlichen Verkehrswege ist nicht zu erwarten.

4.7 Versorgungsleitungen

Alle für das Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden und werden schon genutzt. Eine Änderung ist nicht notwendig.

In die Flächen auf denen bzw. über die Versorgungs- und Fernleitungen führen, werden durch die Änderung nicht eingegriffen. Die Festsetzungen gelten wie bisher.



4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Wie bisher wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze vorgesehen. Die Festsetzung dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° besteht weiterhin eine Verpflichtung zur Durchführung als begrüntes Dach. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünter Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Im Plan befindet sich ein Leitungsrecht für eine Gasfernleitungsanlage der terranets bw GmbH. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens müssen jederzeit die Wartung und Unterhaltung der Anlagen ermöglichen. Maßnahmen innerhalb der Flächen müssen den technischen Bedingungen der terranets bw GmbH entsprechen.

Alle ausgewiesenen Gehrechte dienen der Allgemeinheit.

Fahrrechte sind ausschließlich den betroffenen Anliegern als Erschließungsstraße vorbestimmt.

4.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen als Feldhecke und zur Anlage von Dachbegrünungen festgesetzt. Die Pflanzgebote wurden unverändert aus der 1. Änderung übernommen. Eine Verringerung oder Änderung der festgesetzten Gehölzpflanzungen sowie der begrünter Dächer findet somit nicht statt.

Als Pflanzbindungen wurde, wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans, der gesamte Grünbestand im Gebiet ausgewiesen. Abgängige Bäume und Sträucher müssen gleichwertig ersetzt werden.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

4.11.1 Äußere Gestaltung

Damit sich zukünftige Planungen weiterhin in den bestehenden Gebietscharakter integrieren, wurden die äußeren Gestaltungen der örtlichen Bauvorschriften aus der 1. Bebauungsplanänderung übernommen. Alle Vorschriften gelten damit weiter wie bisher.

4.11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

Für die Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Für die Sicherheit und die Gestaltung des Straßenraums sollen Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen überschaubar bleiben. Sie sollen Einheiten bilden die für ein harmonisches Straßenbild sorgen.



5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland	ca.	119.170 m²	100 %
davon			
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	9.745 m ²	8 %
Nettobauland	ca.	109.425 m ²	92 %

6. UMWELTBELANGE**6.1 Schutzgüter****6.1.1 Vorbemerkung**

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der Rechtskräftige Bebauungsplan „Schmiedsberg, 1. Änderung“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, bereits bebaut.

6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und VermeidungsmaßnahmenSchutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die Freiflächen sind durch die Bau- und anschließender Bodenmodellierung weitestgehend überformt.

In der 2. Bebauungsplanänderung ist keine zulässige Mehrversiegelung vorgesehen, folglich entstehen keine Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch den gleichbleibenden Versiegelungsgrad entstehen ebenfalls keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen für Flachdächer und wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, wodurch generell die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich in einem Gewerbeklimatop mit starker Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes und teilweise hohe Luftschadstoffbelastung. Das Gewerbegebiet besitzt klimarelevante Funktionen und weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.



Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Darüber hinaus liegt auf dem gesamten wertvollen Grünbestand eine Pflanzbindung. Entfallende Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind ebenfalls keine Eingriffe in das Schutzguts Flora und Fauna zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft in einem größeren Gewerbegebiet. Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Mit der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Eingriffe in Seiten des Schutzguts Menschen.

6.1.3 Fazit

Aufgrund des gleichbleibenden Versiegelungsgrads keiner Änderung der vorhandenen Biotopstrukturen entstehen durch die Bebauungsplanänderung **keine Eingriffe in Natur und Landschaft**.

6.2 Artenschutz

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Diese führt zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrads oder sonstigen Veränderungen des Naturhaushalts. Da die vorhergehende Betrachtung der allgemeinen Schutzgüter keine Eingriffe in Natur und Landschaft ergab und somit ebenfalls mit keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Fauna zu rechnen ist, wird von einer detaillierten artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen. Allgemein rechtliche Regelungen und Vorschriften zum Arten- und Naturschutz sind zu beachten.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2019 durchzuführen.

