

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENSINGEN, Plb. 6.5

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1, 4. Änderung“

Ergänzung zur
BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz
Stadtplanungsamt, 06.06.2013

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das zentrale Gewerbegebiet Ensingen Süd 1 (nachfolgend Ensingen Süd 1) ist ein regionalbedeutendes interkommunales Gewerbegebiet an der Schnellbahntrasse Mannheim – Stuttgart (nach Regionalplan regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen). Das Gebiet wurde entwickelt, um „flächenintensive Betriebe“ wie z. B. Logistiker sowie Dienstleistungsunternehmen und produzierende Betriebe hier ansiedeln zu können.

Im nordöstlichen Bereich von Ensingen Süd ist eine großflächige Gewerbeansiedlung geplant. Wie bereits im nordwestlichen Bereich möchte hier eine Firma Lagerhäuser erstellen, die von Logistikern genutzt werden sollen. Zur Realisierung des Vorhabens ist ein durchgehender Baustreifen mit einer durchgehenden Gebäudehöhe erforderlich. Diese „Vereinfachungen“ bedeuten für die späteren Mieter mehr Flexibilität.

Zur Realisierung dieser Vorhaben muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der an der Max-Eyth-Straße geplante Wendehammer wird nach Süden gespiegelt. Die zulässige Gebäudehöhe in der nördlichen Hälfte des GE7 wird angehoben.

Im Zuge dieser Änderungen wird auch im Bereich südlich der Max-Eyth-Straße die zulässige Gebäudehöhe angehoben, da hier vergleichbare Bedingungen vorliegen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 02.08.2002 rechtskräftig. Die 1. Änderung erlangte Rechtskraft am 14.05.2004, die 2. Änderung am 19.02.2009 und die 3. Änderung am 18.11.2010.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit dieser 4. Bebauungsplanänderung wird ausschließlich ein Ausschnitt des zeichnerischen Teils geändert.

Der Textteil bleibt unverändert.

Im zeichnerischen Teil wird Folgendes geändert:

Der geplante mitten durch das Grundstück verlaufende Gleisanschluss wird, mangels Bedarf, aufgehoben.

Der Wendehammer der Max-Eyth-Straße ist im derzeit noch gültigen Rechtsplan nach Norden orientiert. In dieser Position würde er aber den neuen geplanten Lagerhäusern im Weg stehen. Aus diesem Grund wird er nach Süden gespiegelt. Dies hat zur Folge, dass das nördliche angrenzende Baugrundstück etwas größer wird und dafür das südlich angrenzende etwas kleiner. Einzelne Baumstandorte und Pflanzgebotflächen werden der neuen Lage des Wendehammers angepasst.

Das Gewerbegebiet GE7 wird in einen nördlichen Bereich (GE7b) und in einen südlichen Bereich (GE7a) unterteilt. Im GE7b wird die zulässige Gebäudehöhe um 4 m angehoben. Im GE7a bleibt die bisher festgesetzte Gebäudehöhe bestehen, da hier das vorhandene Gelände leicht abfällt und weil sich diese Fläche mehr am Rand des Gewerbegebiets befindet.

Auch im Bereich südlich der Max-Eyth-Straße, in den Gewerbegebieten GE8a und 8b, wird die zulässige Gebäudehöhe um 4 m angehoben und somit an die zulässigen Höhen im nördlichen und südlichen Bereich angeglichen.

Die Höhenänderungen werden als städtebaulich unproblematisch angesehen. Sie sind unter gleichen Geländebedingungen an anderer Stelle im Plangebiet bereits zulässig.

Nachdem die in den GE6a und GE6b festgesetzten Höhen nicht voll ausgeschöpft werden, werden diese um einen Meter reduziert.

4. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung ergibt keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Vorgehensweise / Umweltprüfung

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b benannten Schutzgüter (§ 13, (1) BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 (3) BauGB).

6. Städtebauliche Daten

Größe des gesamten Geltungsbereichs	49,35 ha
Bereich der Änderung	ca. 13,23 ha

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 06.06.2013
Stadtplanungsamt