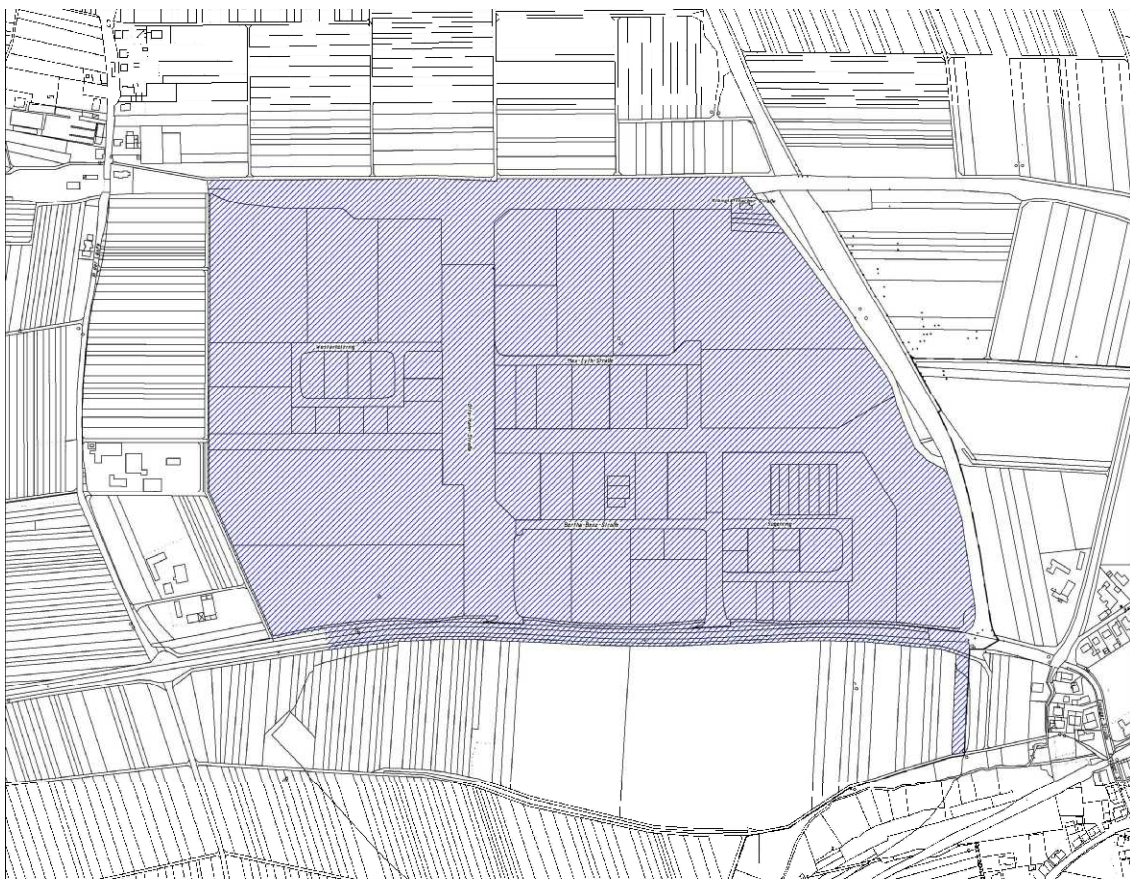


**KREIS LUDWIGSBURG**  
**STADT VAIHINGEN AN DER ENZ**  
**STADTTEIL Ensingen, Plb. 6.5**

## **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1, 2. Änd.“**

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB**



**Übersichtsplan**

**(ohne Maßstab)**

**Stadtplanungsamt**

**Vaihingen an der Enz, den 24.06.2008**

*Die Änderungen gegenüber der 1. Offenlage sind kursiv dargestellt.*

## **1. Erfordernis der Planänderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für den nordwestlichen Teil des Gebiets eine Aufteilung in mehrere Bereiche (GE 2 – GE 5) vorgesehen, die durch eine Ringstraße (Westerholzring) erschlossen werden. Die planerische Absicht war, hier mehrere kleinere Betriebe ab einer Größe von 8 a anzusiedeln.

Inzwischen wurde der gesamte Bereich an eine Spedition verkauft. Um deren Ansiedlung zu ermöglichen bedarf es verschiedener Modifizierungen des Bebauungsplanes.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1“ ist seit 02.08.2002 und die 1. Änderung ist seit 14.05.2004 rechtskräftig.

## **3. Grundlagen / Inhalt der Änderung**

Die Änderung betrifft vor allem den nordwestlichen, noch nicht erschlossenen Teil des 2.Erschließungsabschnittes.

Um für eine vorgesehene Gewerbeansiedlung eine ausreichend große Fläche zur Verfügung zu stellen, wird die geplante Ringstraße (Westerholzring) nicht realisiert. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets wird von einem Nutzer beansprucht, der die Fläche mit zwei Gebäudetrakten überbaut und seine Gebäude über eine Art Innenhof erschließt. Statt der bisher vorgesehenen einen Zufahrt zu diesem Bereich werden nun noch drei weitere Zufahrten erstellt.

In dem betroffenen Teilbereich wird die ursprünglich vorgesehene zentrale Gleisanbindung nach Norden an die Nordseite des Grundstücks verschoben. Um die Option nördliche Gleisanbindung zu ermöglichen wird eine kleine Grenzkorrektur zwischen Gewerbegebiet und öffentlicher Grünfläche vorgenommen. Die Grünfläche reduziert sich geringfügig um ca. 200 m<sup>2</sup>. Dies wird durch den Wegfall der Ladestraße ausgeglichen.

Auf eine Gleisanbindung in dem südlichen ersten Erschließungsabschnitt wird verzichtet, da für den südlichen Teil des Gewerbegebietes kein potenzieller Käufer bekannt ist, der einen Gleisanschluss benötigt, und die Sicherung eines südlichen Gleisanschlusses bei der geänderten Erschließungsplanung technisch besonders aufwendig wäre. Mit dem Wegfall der südlichen Gleisanbindung entfällt auch die Ladestraße.

Durch den Nachtbetrieb der Spedition *ergeben sich (unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung) Richtung Osten und Westen für verschiedene Immissionsorte (Wohnbebauung Panoramastr. und In der Laute sowie für zulässiges Wohnen im Gewerbegebiet) geringfügige Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte gemäß TA Lärm (Lärmgutachten vom Büro Gerlinger und Merkle vom 08.01.2008)*. Um den gewünschten Umfang des Nachtbetriebs zu ermöglichen, wird deshalb in den Gewerbegebieten GE2, GE6a und GE8a das Wohnen generell ausgeschlossen. *Zudem wurde für die Gewerbegebiete GE6a und 6b eine Emissionskontingentierung eingeführt. Die Reduzierung der zulässigen Emissionen ermöglicht es dem Speditionsbetrieb im GE2 ein entsprechend höheres Emissionskontingent (nachts) in seiner Lärmprognose anzusetzen.*

*Auch für das GE1 (südliches Plangebiet) wurden Emissionskontingente in gleicher Höhe eingeführt. Aufgrund der hier relativ nahen Wohngebäude der Aussiedlerhöfe,*

*die den Schutzstatus eines Mischgebietes genießen, kann auf dem GE1 sowieso nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zugelassen werden.*

*Eine Überschreitung der festgesetzten Lärmkontingente kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden wenn dies durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen kompensiert wird.*

Bei den bisherigen Ansiedlungen bzw. Anfragen zeigte sich teilweise, dass die vorgeschriebene maximale Zufahrtsbreite von 6,00 m (im Bereich von Pflanzgeböten) nicht ausreicht. Diese wird deshalb auf 8,00 m verbreitert. Da die GRZ 0,8 nicht verändert wird, ergibt sich durch diese Veränderung keine größere Versiegelung.

#### **4. Verfahren**

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es werden keine Vorhaben möglich werden, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. *Auch ergeben sich keine Beeinträchtigungen der in §1(6) Nr.7b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).* Somit wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

#### **5. Eingriffsregelung und Umweltbericht**

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich war. Die Verschiebungen in der Flächenbilanz zwischen Gewerbegebiet, Erschließungsflächen und öffentlicher Grünfläche sind vernachlässigbar geringfügig. Durch den Wegfall der Ringerschließung verringert sich der Anteil an öffentlicher Erschließungsfläche. Die vier Baufenster werden zu einem großen Baufenster zusammen gefasst. Dafür ergeben sich drei weitere kurze Verbindungsstraßen zwischen Gewerbegebiet und der zentralen Erschließungsstraße. Die Gleisflächen reduzieren sich insgesamt. Auf eine Bilanzierung der Gleisflächen wird verzichtet, da sie aufgrund der Gestaltung für die Eingriffsbewertung sowieso kaum Bedeutung haben. Mit dem Verzicht auf die südliche Gleisanbindung entfällt auch die Ladestraße parallel zur zentralen Erschließungsstraße im 2. Erschließungsabschnitt. Insgesamt erübrigt sich eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Umweltbericht nach § 2a BauGB sind entsprechend § 13 (3) BauGB nicht erforderlich, da es sich um eine vereinfachte Änderung handelt.

#### **6. Kosten**

Mit dem Wegfallen der Ringerschließung und der Ladestraße reduzieren sich die Kosten.

## 7. Flächenbilanz, Vergleich

	Rechtskräftiger Bebauungsplan (1. Änderung)		2. Änderung	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche <sup>1)</sup>	493.459	100,0	493.459	100,0
Gewerbegebiet	341.207	69,1	346.424	70,2
davon Pflanzgebotsfläche	50.504		49.393	
Öffentliche Erschließung (Straßenfläche einschl. Verkehrsgrün sowie Feldwege und Gehwege)	73.862	15,0	68.724	13,9
Öffentliche Grünfläche	78.570	15,9	78.311	15,9

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 24.06.2008,  
Stadtplanungsamt