

KREIS: HEILBRONN
GEMEINDE: ILSFELD
GEMARKUNG: ILSFELD

K M B



BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Bustadt-Süd Erweiterung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 25.07.2017

Bearbeiter/in: U. Müller / S. Hübner
Projekt: 2210



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	4
2.5 Rechtsverfahren	4
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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.5 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	7
6. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	7
7. Planverwirklichung	7



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- Teilfläche Flurstück 10535
- Teilfläche landwirtschaftlicher Weg, Flurstück 1510
- Flurstück 1480
- Teilfläche Flurstück 10534

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich westlich angrenzend zum Bebauungsplan bzw. Gewerbegebiet Bustadt-Süd. Teilflächen nordwestlich der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße, Flurstück 1510 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bustadt-Süd und ersetzen die in diesem Bereich bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Flächen südöstlich außerhalb des bestehenden Bebauungsplans sind derzeit noch nicht überplant. Es handelt sich im Wesentlichen um öffentliche Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünflächen in Form einer Gemeindeverbindungsstraße sowie eines landwirtschaftlichen Weges mit entsprechenden Böschungflächen. In der Mitte des Plangebiets befindet sich das Flurstück 1480, welches durch ein Wirtschaftsgebäude bereits bebaut ist.

Die Fa. WEIMA benötigt dringend betriebliche Erweiterungsflächen, unmittelbar angrenzend an ihr bestehendes Betriebsgrundstück im Gewerbegebiet Bustadt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans hat die Gemeinde Ilfeld die Möglichkeit, die benötigte gewerbliche Erweiterungsflächen dieser Firma auf einer bereits bebauten, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche auf Flurstück 1480 bereitzustellen und durch Ausweisung von entsprechenden Baufenstern, übergreifend zur jetzigen Trasse der Gemeindeverbindungsstraße, bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 24.03.2006, rechtsverbindlich am 27.06.2006) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als Gewerbefläche bzw. für den Bereich der gewerblichen Erweiterung, als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die im Regionalplan als regionaler Grünzug dargestellten Flächen werden durch Ausweisung von Pflanzbindungen erhalten. Die Planung basiert somit im Wesentlichen auf den Festsetzungen des Regionalplans.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, 2. Fortschreibung 2010 (genehmigt am 03.05.2006) ist ein wesentlicher Teil der Flächen als Gewerbeflächen bereits festgesetzt. Die vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Gemeindeverbindungsstraße bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Erweiterungsfläche ist, wie oben erwähnt, bereits schon mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude bebaut.

Somit kann festgestellt werden, dass die Bebauungsplanung im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets ist ein Teilbereich als besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW festgesetzt. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden von der Planung berücksichtigt und als Pflanzbindung festgesetzt. Eventuell entfallende Flächen des Biotops werden an anderer Stelle gleichwertig ausgeglichen. Diesbezüglich wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen festgelegt.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Die Lage des Plangebiets befindet sich südöstlich, unmittelbar angrenzend zur gewerblichen Nutzung im Plangebiet Bustadt-Süd. Teilflächen des Plangebiets befinden sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans. Im Südosten wird das Plangebiet begrenzt durch landwirtschaftlich angrenzende Nutzflächen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der wesentliche Teil der Erweiterungsfläche bzw. der gewerblichen Fläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplans sind in privatem Besitz. Weitere Teilflächen zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung befinden sich noch im Besitz der Gemeinde Ilsfeld. Die übrigen, als Äcker bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereiche bleiben im Besitz der Gemeinde Ilsfeld.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit teilweise gewerblich, teilweise als landwirtschaftliche Flächen mit Wirtschaftsgebäude genutzt. Des Weiteren betrifft die Planung die ausgewiesene Gemeindeverbindungsstraße mit Böschungsf lächen und landwirtschaftlichen Wegflächen.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die gewerblichen Flächen bzw. die gewerblichen Erweiterungsflächen werden von der Straße Bustadt innerhalb des Plangebiets Bustadt-Süd im Wesentlichen erschlossen. Eine weitere, untergeordnete verkehrliche Erschließung für den PKW-Verkehr ist als bestehende Gemeindeverbindungsstraße vorhanden. Diese bisherige Gemeindeverbindungsstraße stellt eine weitere Erschließung von Süden her dar. Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße soll ihren Charakter verlieren und im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens als Gemeindeverbindungsstraße entwidmet werden. Der bestehende landwirtschaftliche Weg, parallel zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße soll erhalten bzw. ausgebaut werden, um eine landwirtschaftliche Hauptverbindung südöstlich des Gewerbegebiets zu ersetzen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die zur Ver- und Entsorgung des bestehenden Gewerbegebiets sowie der betrieblichen Erweiterungsflächen notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in der Straße „Bustadt“ bereits enthalten bzw. vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans Bustadt-Süd in südwestlicher Richtung zu erweitern. Die vorhandenen, bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Gebäudehöhe der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Dachformen werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan Bustadt Süd übernommen, so dass die städtebauliche Gestaltung, insbesondere in ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung die Grundlage für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen darstellt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans werden die Bauflächen als Gewerbeflächen festgesetzt. Zulässig sind entsprechend § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation sowie den tatsächlichen Nutzungsanforderungen in der Randlage eines bestehenden Gewerbegebiets sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Des Weiteren sind von der baulichen Nutzung ausgeschlossen:

Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie oben bereits erwähnt, bestimmt von der Nordwestlich angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet Bustadt Süd. Dies gilt für die Gebäudehöhe von 8 m, für die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,6. Auch die offene Bauweise, in dem Fall als abweichende Bauweise offen, mit maximaler Gebäudelängenbeschränkung auf 100 m, wird aus den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen, um innerhalb des erweiterten Baufensters zusammenhängende Baukörper zu ermöglichen.

Die Höhenlage wird bestimmt durch eine festgesetzte Bezugshöhe. Die Bezugshöhe ist identisch mit der Erdgeschossfußbodenhöhe der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bebauung. Die im Bebauungsplan eingetragene, maximale Gebäudehöhe von 8 m wird gemessen von dieser Bezugshöhe. Dadurch wird erreicht, dass die Gebäudehöhe von möglichen Erweiterungsbauten sich exakt an den maximal zulässigen Höhen des bestehenden Bebauungsplans orientiert.



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

4.4.1 Kartierte Biotope

Innerhalb der Neuabgrenzung des Bebauungsplans befindet sich das Biotop“ Hohlweg östlich Ilsfeld“. Bei dem Biotop handelt es sich, wie bereits beschrieben, um eine Hohlwegsituation, bestehend aus der vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße mit beidseitig angrenzenden, bewachsenen Böschungsflächen.

Wie bereits oben beschrieben, wird die bestehende verkehrliche Verbindung in Form einer Ortsverbindungsstraße innerhalb dieses Biotopbereichs aufgegeben und entwidmet. Es ist vorgesehen, die bestehende Asphaltfläche zu entnehmen und den Schotterunterbau zu belassen, um diese Fläche als Pflegeweg für die bewachsenen Biotopsbereiche zu erhalten.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere rechtliche Vorgehen zur Erhaltung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets geregelt. Durch Pflanzbindungen innerhalb des Plangebiets ggf. durch Ausweisung einer Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, stellt der Bebauungsplan sicher, dass keine baulichen Eingriffe in diese Biotopstrukturen folgen.

4.4.2 Dachbegrünung

Gemäß A.7.5 sind die Flachdächer, bzw. flach geneigten Dächer von Neubauten innerhalb des Plangebiets extensiv zu begrünen. Ausgeschlossen davon sind notwendige technische, bauliche Anlagen bzw. Lüftungs- und Belichtungsanlagen. Die Mindestfläche der Dachbegrünung muss jedoch 80 % betragen.

4.4.3 Pflanzgebot

Im Bereich der erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Randeingrünung festgesetzt. Durch dieses Pflanzgebot wird nach Beendigung der Baumaßnahmen sichergestellt, dass die vorhandene Eingrünung und Böschungsbepflanzung des südwestlichen Ortsrandes durchgeführt und geschlossen wird.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

4.5.1 Dachform, Dachneigung

Im Bebauungsplan werden begrünte flache bzw. flach geneigte Dächer, mit Dachneigungen zwischen 0° und 10° festgesetzt.

4.5.2 Dacheindeckung und Dachgestaltung

Wie oben bereits erwähnt, sind flache und flach geneigte Dächer mindestens zu 80% zu begrünen. Nicht begrünte Dachteile sind nur in dunklen Farbtönen mit Ausnahme von schwarz und reflektierenden Materialien zulässig.



4.5.3 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebiets ist maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 20 m über der Bezugshöhe zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 6 m² betragen. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass die Werbeanlage von den Verkehrsanlagen der Autobahnanschlussstelle Ilsfeld trotz der geforderten Eingrünung gesehen werden kann. Die Größe und Höhe der Anlage entspricht den Maßstäben von stehenden Anlagen in der direkten Umgebung des Plangebiets.

4.5.4 Einfriedungen

Zum Schutz der Betriebsanlagen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,10 m zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist ein Mindestabstand gegenüber dem Boden von 10 cm gefordert.

4.5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind entsprechend den Vorgaben der LBO gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	0,58 ha
abzüglich bestehender bleibender Verkehrsanlagen und landwirtschaftliche Wegeflächen	ca.	0,09 ha
abzüglich vorhandener und bestehender öffentlicher Grünflächen, Verkehrsgrünflächen und Böschungsflächen	ca.	0,22 ha
abzüglich bestehender gewerblicher Flächen aus dem Plangebiet Bustadt Süd	ca.	0,12 ha
Zusätzliches gewerbliches Nettobauland	ca.	0,15 ha

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

Im weiteren Verlauf der Planung sind folgende Gutachten erforderlich:

- Artenschutzgutachten
- Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2017 und 2018 durchzuführen.

