

mcl

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: SERSHEIM

Begründung

zum Bebauungsplan
„Erweiterung Talstraße Ost – 1. Änderung“

gemäß § 9 (8) BauGB

Ludwigsburg, den 20.10.2011

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	3
2.	ALLGEMEINES	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
2.3	Rechtsverfahren	3
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	3
3.2	Vorhandene Nutzung	3
3.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	3
3.4	Erschließung	4
4.	PLANINHALT	4
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	4
4.4	Verkehrerschließung	4
4.5	Natur- und Umweltschutz.....	4
5.	FLÄCHENBILANZ	4
6.	MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG	4
7.	PLANVERWIRKLICHUNG	5

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets entspricht dem Bebauungsplan „Erweiterung Talstraße - Ost“, in Kraft getreten am 04.12.1991

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Abwertung des Ortskerns von Sersheim durch nicht erwünschte Nutzungen verhindert werden.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Derzeit besteht innerhalb des Plangebiets der qualifizierte Bebauungsplan „Erweiterung Talstraße Ost – 1. Änderung“

2.3 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben:

- Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Bebauungsplanverfahren kann somit im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

3.2 Vorhandene Nutzung

In den Erdgeschossen überwiegen Einzelhandelsnutzungen, während in den oberen Geschossen Wohnen und Büronutzungen vorherrschen.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist bereits auf Grund der bestehenden Nutzung erschlossen.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Gebiets erfolgt über die Talstraße und die Bahnhofstraße.

4. PLANINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es soll verhindert werden, dass im Ortskern die bestehende Situation aus gemischten Nutzungen durch die Ansiedlung insbesondere von Spielhallen, aber auch von Nachtbars oder Striptease-Lokalen, nachteilig verändert wird. Entsprechende Umnutzungen können zu einer Abwertung des Quartiers und zu „Trading-down-Effekten“ führen.

Es werden dementsprechend Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die sonstigen zulässigen Nutzungen werden nicht verändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu GRZ und Gebäudehöhen bleiben unverändert, da die Bebauungsdichte nicht erhöht werden soll, um ein Verfahren nach § 13 BauGB zu ermöglichen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise der baulichen Anlagen bleiben unverändert, da der Bebauungsplan nur das Ziel hat Vergnügungsstätten auszu-schließen.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung bleibt unverändert

4.5 Natur- und Umweltschutz

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13 BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. auf einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt keine Auswirkungen auf das Maß der Bebauung oder auf sonstige den Artenschutz betreffende Gesichtspunkte. Somit ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	0,90 ha	100,0 %
-----------------	-----	---------	---------

6. MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Durch die Planung werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung bzw. Grundstücksneubildung und Grundstücksneuaufteilung erforderlich.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2011 durchzuführen und abzuschließen.