

**Landkreis Ludwigsburg
Stadt Sachsenheim
Stadtteil Großsachsenheim**

Bebauungsplan „Bahnhofstraße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planstand: 27.11.2008 / 02.03.2009

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet liegt im Bereich der Stadtmitte des Stadtteils Großsachsenheim.

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist in Teilen in schlechtem baulichem Zustand. Eine bauliche Neuordnung ist städtebaulich wünschenswert, durch die Ansiedlung von neuen Nutzungen kann die Stadtmitte von Großsachsenheim eine Aufwertung erfahren.

Zur Realisierung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Durch die geplante Neuordnung werden innerstädtische Grundstücke, die gegenwärtig mindergenutzt sind, einer tragfähigen neuen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 qm. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE ÖRTLICHE PLANUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

PLANGEBIET – BESTAND UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Bereich nordwestlich der Bahnhofstraße und hat einen Flächenumfang von ca. 1,2 ha. Es umfaßt die Grundstücke Bahnhofstraße 1 bis 7, die Bahnhofstraße mit angrenzenden Parkierungsflächen, den Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Sersheimer Straße sowie den öffentlichen Parkplatz im Bereich des Flurstücks 278/2 und 2 Fußwegverbindungen von der Bahnhofstraße zur Sersheimer Straße.

Die Nutzung im Bestand beinhaltet gewerbliche Einrichtungen (Geschäftsnutzung, Gastronomie, Spielhalle etc.) in den Erdgeschossen sowie auch Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Bebauung stellt sich überwiegend 2-geschossig mit Sattel- oder Mansarddach, in Teilen auch 1-geschossig, dar. Ein Teil der Gebäude befindet sich in schlechtem baulichem Zustand.

Grünbestand mit einigen Bäumen ist im Bereich des Parkplatzes im nordwestlichen Gebietsteil vorhanden.

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in etwa in Höhenlage der Bahnhofstraße und sind nahezu eben. Nur im Bereich der Richtung Nordwest abfallenden Sersheimer Straße ist ein deutlicher Geländeunterschied zur Bahnhofstraße spürbar.

Im Umfeld des Plangebiets sind gemischte Nutzungen angesiedelt - überwiegend gewerbliche Flächen an der Sersheimer Straße sowie Geschäfts- und Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstraße. Im Nordosten in nicht weiter Entfernung befindet sich der neue Bahnhof Großsachsenheim, in östlicher Richtung zur Bahnhofstraße erstreckt sich das engere Stadtzentrum von Großsachsenheim.

NUTZUNG, BEBAUUNG, ERSCHLIESSUNG

Für das Plangebiet vorgesehen ist eine gemischte Nutzung bestehend aus Gewerbe-, Geschäftsnutzungen sowie Dienstleistungen und in den Obergeschossen darüber hinaus auch Wohnnutzungen.

Die Bebauung gliedert sich in 3 Quartiere, für die unabhängig voneinander entweder Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten möglich sind.

Entlang der Bahnhofstraße ist eine Straßenrandbebauung geplant, im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße zur Sersheimer Straße wird eine neue Gebäudeecke in Anlehnung an die Kontur der Bestandsbebauung ausgebildet. Die Bebauung ist mit Satteldach und maximal 3 Vollgeschossen vorgesehen. Die Traufhöhen werden in der Weise begrenzt, dass das oberste Vollgeschoss im Dachraum zu liegen kommen muss.

Die Bahnhofstraße folgt im nördlichen Teil im Wesentlichen dem Bestand, während im Abschnitt zur Sersheimer Straße die Fahrbahn- und Parkierungsflächen neu dimensioniert werden (Fahrbahn 6,5 m, Längsparkierung mit Bäumen, großzügiger Radius Rechtsabbieger zur Sersheimer Straße).

Im Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 1 und 3 sorgt eine Arkade im Erdgeschoß einer Neubebauung für ausreichenden Bewegungsraum für Fußgänger.

Die öffentlichen Stellplätze westlich und südlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes (Bahnhofstraße 7) entsprechen im Wesentlichen dem gegebenen Bestand. Die private Parkierung ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Das bestehende südliche Teilstück der Fußwegverbindung Bahnhofstraße / Sersheimer Straße kann aufgegeben und den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Der Fußgänger wird somit in eindeutiger Weise auf dem verbleibenden Fußweg südlich des öffentlichen Parkplatzes von der Bahnhofstraße zur Sersheimer Straße geführt.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das städtebauliche Konzept wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umgesetzt:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des Baugebiets als Kerngebiet. Um im Kerngebiet einen angemessenen Anteil an Wohnnutzungen zu ermöglichen, wird das Wohnen in diesen Gebieten ab den 1. Obergeschossen allgemein für zulässig erklärt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht in die gewünschte Charakteristik des Plangebiets passen, insbesondere Einzelhandels- und Wohnnutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie Begrenzung der Traufhöhen) in Orientierung an die Werte im Bestand und seiner Umgebung. Somit wird eine sinnvolle Einordnung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld erreicht.
- Grünordnerische Festsetzungen mit Pflanzgeboten für Einzelbäume zur Begrünung der Raumbereiche entlang des Straßenrandes und bei den Parkierungsflächen sowie mit Vorschriften zur Dachbegrünung.
- Örtliche Bauvorschriften zur Ausbildung der Dachform mit Satteldächern für die Hauptbaukörper, so dass die wünschenswerte bauliche Gestaltung und Einfügung in die Umgebungsbebauung sichergestellt wird.
- Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit zur Sicherstellung des Fußweges innerhalb einer Arkade im Erdgeschoß der Bebauung auf den Grundstücken Bahnhofstraße 1 und 3.
- Kennzeichnung des Gebäudes Bahnhofstraße 7 als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

FREIRAUM UND BEPFLANZUNG

Trotz der kompakten, einer zentrumsnahen Nutzung entsprechenden Bebauung sieht der Bebauungsplan ausreichend Vorschriften zur Bepflanzung vor, so daß die nötige Durchgrünung des Quartiers gegeben ist.

Für Flachdächer ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Hierdurch wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ermöglicht. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Dächer positiv auf das Lokalklima aus.

UMWELTBELANGE, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten hier als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Gegenwärtig ist bereits über die Hälfte des Plangebiets versiegelt oder überbaut. Die mit der Neubebauung verbundene zusätzliche Versiegelung von Böden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Insgesamt ergibt sich jedoch nur eine geringe Nettoneuversiegelung. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs ist davon auszugehen, dass keine besonders hochwertigen sondern eher anthropogen überformte Böden betroffen sind. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Beim Schutzgut Wasser liegt gegenwärtig aufgrund des hohen Versiegelungsgrads eine Vorbelastung vor. Auch hier ist eine zusätzliche Versiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Diese findet jedoch nur in geringem Umfang statt.

Den vorhandenen Gehölzen und Grünbeständen beim Parkplatz im nördlichen Gebietsteil kommt eine klimaaktive Wirkung zu. Da diese Bestände erhalten bleiben, tritt keine Beeinträchtigung ein. Gleichzeitig sind die vorgesehene Dachbegrünung und die geplante Neupflanzung von Gehölzen hinsichtlich der klimatischen Situation als positiv zu bewerten. Insgesamt lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft feststellen.

Als Biotopstrukturen im Plangebiet sind die nicht überbauten bzw. unversiegelten Flächen zu nennen. Es handelt sich um Freiflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern beim Parkplatz im nördlichen Gebietsteil. Aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs kommt diesen Biotopstrukturen jedoch keine besondere Lebensraumfunktion zu. Die Bäume innerhalb des Parkplatzes und die Randeingrünung besitzen nur eine geringe Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Den versiegelten und überbauten Bereichen kommt keine Lebensraumfunktion zu. Da mit Ausnahme von einzelnen Bäumen keine Strukturen von besonderer Bedeutung vorliegen, ist nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Im Plangebiet liegen keine Strukturen vor, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Somit sind diesbezüglich auch durch eine Neubebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr wird durch eine Neubebauung eine Raumkante entlang der Bahnhofstraße geschaffen. Zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich so eine Neugestaltung und Aufwertung des Siedlungsbilds.

Ausgehend von der Bestandssituation liegen keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten und zugleich seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vor. Eine fachgutachterliche Untersuchung ist nicht erforderlich.

Insgesamt sind durch die Neubebauung nur in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Weiterhin sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken.

LÄRMSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind in Folge des Verkehrsaufkommens in der Bahnhof- und Sersheimer Straße und in Anbetracht der nahen Lage der Bahnlinie Schutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich.

Im Bebauungsplan sind aus diesem Grunde hierfür entsprechende Regelungen getroffen.

ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann durch Anschluß an das bestehende örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Bestandsbereichs nicht möglich.

Für Flachdächer ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Diese dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen werden somit kompensiert.

BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt; Stuttgart 27.11.2008 / 02.03.2009
ARP/Franz Baur