

Kreis: Ludwigsburg  
Stadt: Sachsenheim  
Gemarkung: Groß-Sachsenheim

---



ARCHITEKUR UND  
STÄDTEBAU GMBH  
BIETIGHEIM-BISSINGEN



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch) mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 Abs. 1 Landesbauordnung)**

## **„Hohe Straße, Seepfad“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Bebauungsplangebiet.....	3
1.1 Lage und Größe.....	3
1.2 Umgebung.....	3
1.3 Bestand.....	3
2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	4
2.1 Regionalplan.....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bebauungspläne.....	4
3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung.....	4
3.1 Verfahren nach § 13 a BauGB.....	5
4. Städtebauliches Konzept.....	5
4.1 Allgemeine Ziele.....	5
4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept.....	5
4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept.....	6
5. Planinhalte, Festsetzungen.....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen ...	7
5.4 Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen.....	8
5.5 Verkehrsflächen.....	8
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzerhaltungsgebot von Einzelbäume.....	9
6. Örtliche Bauvorschriften.....	10
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke .....	10
6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze.....	11
7. Umweltbelange.....	11
7.1 Schutzgut Mensch.....	12
7.2 Schutzgut Boden.....	12
7.3 Schutzgut Klima/ Luft.....	12
7.4 Schutzgut Wasser.....	13
7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz.....	13
7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	13
7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
8. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel.....	14
9. Ver- und Entsorgung.....	14
10. Sozialverträglichkeit.....	15
11. Planungsdaten.....	15

## **1. Bebauungsplangebiet**

### **1.1 Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Großsachsenheim ca. 500 m westlich der Innenstadt. Der Bahnhof liegt fußläufig in ca. 500 m Entfernung im Nordosten.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden durch den Seepfad und die Flurstücke 3507/4;3501;3483/4; 3495/2;

im Osten durch die Flurstücke 3483/2;3483/7;3483/9;3489/2;3490;3495/2

im Süden durch die Hohe Straße und Flurstücke 3490;3507/10;3507/9;

im Westen durch den Hanfgraben und die Flurstücke 3483/4;3501;3509; 3507/4; 3507/10; 3495/2

Im Lageplan vom 24.07.2018/01.08.2019/19.03.2020 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von 1,16 ha.

### **1.2 Umgebung**

Ringsum um das Plangebiet schließen Wohnquartiere mit einer ein bis zweigeschossigen Bebauung mit Einzelhauscharakter an. Darin eingebettet befindet sich 250m südlich eine 5-geschossige Zeilenbebauung mit Flachdach. 250m nördlich befindet sich die Bahnstrecke Stuttgart Heidelberg.

### **1.3 Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches brachliegendes Quartier. Die Bestandsbebauung weist ein Mehrfamilienhaus mit II+D und Krüppelwalmdach sowie ein Einfamilienhaus II+D mit Walmdach auf.

Im Plangebiet bestehen unbebaute bzw. untergenutzte Bereiche mit größeren begrünten Gartenflächen, kleinem Gewächshaus und Geschirrhütten mit älteren Gehölzbeständen.

#### Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Hohe Straße, Hanfgraben und Seepfad) gesichert.

Eine Bushaltestelle liegt östlich des Gebietes an der Hauptstraße (Oberriexinger Straße) und ist für Fußgänger in 350 m Entfernung zu erreichen.

Der Bahnhof liegt circa 500 m nordöstlich des Plangebiets und bietet einen optimalen Anschluss an das überörtliche Schienennetz.

## **2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen**

### **2.1 Regionalplan**

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht daher den Darstellungen dieses Plans.

### **2.3 Bebauungspläne**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

## **3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Stadtzentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der guten Anbindung an den Bahnhof sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Die rein als Privatgarten genutzte Fläche wird der steigenden Wohnraumnachfrage bereitgestellt, erfordert die Steuerung dieses Veränderungsprozesses im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung und das Ziel auch langfristig qualitätsvolles Wohnen in diesem für die Stadtentwicklung bedeutenden Bestandsgebiet zu ermöglichen.

Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept entwickelt, das Zielvorstellungen für eine bauliche Entwicklung aufzeigt. (Städtebauliches Konzept Büro RAFF ARCHITEKTEN GmbH, Bietigheim-Bissingen, 2018).

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1 a Abs.2 BauGB).

Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Gleichzeitig wird erforderlicher zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Neben einer Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen sollen hierbei auch Möglichkeiten für in der Region Stuttgart dringend benötigte Geschosswohnungen geschaffen werden. Die Planung entspricht den Grundsätzen des BauGB §1 Abs.3-5

**Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Hohe Straße, Seepfad“ erforderlich.**

### **3.1 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan „Hohe Straße, Seepfad“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Bebauung eines brachliegenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche von ca. 11.665 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 4.666 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

**Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro Grünwerk, Umwelt- und Freiraumplanung, Ludwigsburg vom 22.07.2019 liegt vor.**

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Allgemeine Ziele**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein geringfügig bebautes Gebiet, in dem Entwicklungsmöglichkeiten für den Baubestand sowie eine angemessene Nachverdichtung gesichert werden sollen. Ziel ist es, einen an die Zukunft angepassten attraktiven Wohnort in der Nähe des Stadtkerns zu schaffen.

Für den Bereich zwischen Hohe Straße und Seepfad wurde im Jahre 2018 ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

### **4.2 Bauungs- und Freiraumkonzept**

Entlang des Seepfades werden die Baulücken durch Wohngebäude ergänzt, angepasst an die bestehende Bebauung. Entlang der Hohe Straße wird für das Bestandsgebäude ein Parallelbau geplant, in gleicher Kubatur und Formensprache. Im Quartiers-Innenbereich des Plangebiets nimmt eine kleinteilige Baustruktur den Maßstab der Umgebung auf, in Form von „Wohnpavillions im Park“ in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach. Die Gebäude-Anordnung erfolgt mit freiem Ausblick nach Westen.

Entlang des Hanfgraben ist eine ins Gelände integrierte Terrassenbebauung geplant, untergeordnet zum Bestandsgebäude.

Wohngebäude mit Flachdach erhalten extensiv begrünte Dächer, Tiefgaragen erhalten eine Erdüberdeckung von mind. 40 cm. Der Baumbestand wird teilweise erhalten, für ein „Wohnen im Park“.

Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht, wobei bei Mehrfamilienhäusern der Bau von gemeinsamen Tiefgaragen ermöglicht wird. Die Zahl der erforderlichen privaten Stellplätze wird gegenüber den Erfordernissen der Landesbauordnung erhöht, was zu einer Entlastung der angrenzenden öffentlichen Straßen von parkenden Fahrzeugen beiträgt. Die Dimensionierung der geplanten privaten Verkehrsflächen berücksichtigt

die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Besucherparkplätze im Plangebiet.

#### **4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen Seepfad, Hohe Straße und fußläufig über den Hanfgraben. Die Erschließung der geplanten Baumöglichkeiten im Gebietsinneren wird über eine vom Seepfad ausgehende Privatstraße sichergestellt. Eine Bushaltestelle an der Hauptstraße (Oberriexinger Straße) und insbesondere der nahegelegene Bahnhof bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### **5. Planinhalte, Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

##### Begründung:

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Wohnbauflächen vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden, Westen und Osten) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden **nicht** zugelassen.

##### Begründung:

Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungs-Schwerpunkt Wohnen. Sie widersprechen dem planerisch gewünschten Anspruch an ein störungsarmes Wohngebiet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Schadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und die damit verbundene Belastung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet verwirklicht werden.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Gebäudehöhe (GBH<sub>max</sub>), bei Satteldächern mit (TH<sub>max</sub>) und (GBH<sub>max</sub>), festgelegt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde für die jeweiligen Baufenster eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicher zu stellen.

Im Plangebiet ist beim Bau von Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich gewünscht, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und den ruhenden Verkehr unter die Erde zu verlegen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu. Unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie zur Berücksichtigung des Baubestandes, werden ermöglicht. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

#### **Stellung der baulichen Anlagen**

Für das Gebiet werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Privatstraße entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Die giebelständige Bebauung entlang der Hohe Straße wird aufgenommen und weitergeführt.

## 5.4 Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

**Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze**  
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Mit oberirdischen Garagen und Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 2,00 m zum Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn eine Erdüberdeckung und Begrünung gewährleistet ist.

### Begründung:

Durch die Festlegung der Standorte und das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der Hohe Straße und der innenliegenden Erschließungsstraße (Privatstraße) vermieden werden.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze und dem Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Es sind darüber hinaus Festsetzungen zur Lage von Lagerfläche für Gartengeräte getroffen worden.

### Begründung:

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu, ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum der Privatstraße zu vermeiden.

### **Gemeinschaftsanlagen**

Gemeinsamer Müllbehälterstandplatz für den Zeitraum der Abholung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

### Begründung:

Für die Baufenster im Quartiersinneren sind gemeinsame Müllbehälterstandplätze im Bereich „Seepfad“ ausgewiesen, um eine Entsorgung über öffentliche Straßen zu gewährleisten.

## 5.5 Verkehrsflächen

### **Private Verkehrsflächen**

Die privaten Verkehrsflächen werden als Gesamtfläche festgesetzt.

Begründung:

Die in Nord-Südrichtung ausgerichtete Privatstraße ergänzt die fehlende Erschließung der Gebäude im Quartierinnenbereich. Der Anschluss erfolgt an den Seepfad.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Versickerungsaktive Beläge**

Offene Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken sind – soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist - mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dienen, in Verbindung mit der Begründung von Flachdächern und Tiefgaragen, unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

### **Artenschutz**

Maßnahmen zum Artenschutz werden festgesetzt.

Begründung:

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanter Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF- Maßnahmen) notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Grünwerk, Umwelt- und Freiraumplanung, Ludwigsburg vom 22.07.2019 wird hingewiesen.

## **5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Pflanzerhaltungsgebot von Einzelbäume**

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Auf den einzelnen Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Neupflanzung von Laubbäumen und der Erhalt von Bestandsbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Artenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

### **Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras -Kräuter – Sedum). Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

#### Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

#### Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der straßenraumprägenden Rolle in der Hohe Straße der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ferner sollen sie zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum ermöglicht werden.

Mit den Festsetzungen bezüglich der Dachform soll zum einen entlang der bestehenden öffentlichen Straße (Hohe Straße) an die in der Umgebung vorherrschende, geneigte Dachform angeknüpft werden. Gleichzeitig werden im Gebietsinneren begrünte Flachdächer ermöglicht.

Eine extensive Dachbegrünung trägt neben gestalterische als auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) bei.

### **6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke**

#### **Allgemeinen Gestaltung der Freiflächen**

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

#### Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht

überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer vorhandenen und standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

### **Tiefgaragen**

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.

#### Begründung

Das städtebauliche Ziel ist eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, wird neben einer Erdüberdeckung auch eine Begrünung festgesetzt. Das Quartier erhält eine TG Zufahrt integriert in das nord-westliche Gebäude am Seepfad.

### **Einfriedungen, Stützmauern**

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, und Stützmauern getroffen.

#### Begründung

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.

## **6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 48 m<sup>2</sup> („Mikro-Appartement“) ist ein Stellplatz herzustellen. Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

#### Begründung:

Die Stadt Sachsenheim verfolgt mit dem Bebauungsplan langfristig das Ziel, das Plangebiet zu einem attraktiven innerörtlichen Wohngebiet zu entwickeln.

Bei Nachverdichtungen in Bestandsgebieten zeigt sich, dass der Bedarf an Stellplätzen die in §37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Die Durchfahrt von Ver- /Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge wäre ggf. beeinträchtigt.

## **7. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan „Hohe Straße, Seepfad“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die

aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.  
Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

### 7.1 **Schutzgut Mensch**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hohe Straße, Seepfad“ dienen der Vorbereitung einer künftigen geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung (Umbau, Neubau) und einer möglichen Ergänzung dieser gewachsenen Siedlungsstruktur. Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der im Plangebiet und der Umgebung wohnenden Menschen.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten. Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum. Zur Planrealisierung (Nachverdichtung) sind zum Teil private bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

#### Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### 7.2 **Schutzgut Boden**

#### **Boden**

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es teilweise zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden.

Aufgrund der bisherigen bestehenden Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes liegen hier lediglich als Privatgarten genutzte Böden mit geringfügiger Bebauung vor.

#### **Altlasten**

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### 7.3 **Schutzgut Klima/ Luft**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geregelte Bebauung auch des

Quartiersinnenbereichs.

Zudem wirken sich die Festsetzung von Erhalt der Bestandbäume und Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

#### Bewertung

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Das Gebiet ist nur geringfügig bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen sowie eine Privatstraße erschlossen. Bei einer Bebauung der vorhandenen, bisher unbebauten Grundstücken erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise vermieden werden.

#### Bewertung

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz**

#### **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist ggf. mit Eingriffen in den Gebäudebestand sowie in Gehölzbestände und Gärten verbunden. Diese Eingriffe können potenziell von besonders oder streng geschützten Tierarten als Habitat genutzt werden. Hierfür wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Auf die saP des Büro Grünwerk, Umwelt- und Freiraumplanung, Ludwigsburg vom 22.07.2019 wird hingewiesen.

#### Bewertung

Siehe saP Büro Grünwerk v. 22.07.2019, Abs. 7-9

### **7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hohe Straße, Seepfad“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bisher lediglich

gemäß § 34 BauGB bebaubaren Gebietes vorbereitet. Die Höhenfestsetzungen und die festgesetzten Dachformen berücksichtigen den Baubestand der Umgebung.

#### Bewertung

Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

### **7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Vorhandensein von Kultur und Sachgüter ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

**Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.**

### **8. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel**

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen bzw. Baulücken und Brachflächen im Innerortsbereich.

Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen, der Erhalt von Bestandsbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

### **9. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des geplanten Baugebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Das Gebiet ist teilweise bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Für die Erschließung des Quartierkerns wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Für das Gebiet erfolgt eine Neubebauung in Teilbereichen. Aufgrund der zusätzlichen Größe der bisher unbebauten Teile erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung daher, wie beim Bestand, über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten

## Abfluss in die Kanalisation.

### 10. Sozialverträglichkeit

Der durch die Umstrukturierung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungsplätzen für Kinder kann durch Einrichtungen im Stadtgebiet gedeckt werden.

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anschluss an das örtliche Busnetz und den nahegelegenen Bahnhof ist gegeben

### 11. Planungsdaten

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,16 ha</b>
--------------------------------	----------------

---

davon

Nettobauland	1,04 ha
Private Verkehrsfläche	0,12 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachsenheim,  
Bietigheim-Bissingen, den 24.07.2018/ 01.08.2019/19.03.2020  
RAFF ARCHITEKTEN  
Architektur und Städtebau GmbH, Bietigheim-Bissingen