

Stadt Sachsenheim

Kreis Ludwigsburg

Aktenzeichen:

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Seepfad", Stadt Sachsenheim, Gemarkung Sachsenheim (nach § 9,8 BBauG)

1.) Vorbemerkung

In der Gemeinde Sachsenheim, Gemarkung Großsachsenheim, ist zur Zeit kein erschlossenes Gewerbegebiet vorhanden (außer Holderbüschle). Nach langer Überlegung und Prüfung verschiedener Standorte hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans "Seepfad" beschlossen. Er dient hauptsächlich der Unterbringung des Städtischen Bauhofs (teilweise bereits errichtet) mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten. Gleichzeitig soll dem Bedarf an Kleingärten Rechnung getragen werden.

2.) Plangebiet

2.1 Seepfad

Südlich der Bahnlinie Mühlacker - Stuttgart und westlich des bestehenden Wohngebiets "Seepfad".

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BEbauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Kurt Messmer, Hasenäckerstr. 43, 7057 Leutenbach-2, vom 17. 5. 1985. Er ist im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die vorhandene Bahnlinie Mühlacker-Stuttgart, Flst. 4002/2

Im Osten Abgrenzung zu Flst. 4027 und 4022

Im Süden durch die Flurstücksgrenzen 3994/1, 3995, 3996/2, 3997 und Flst. 3539 (Westtangente)

Im Westen Flst.-Grenze 3955/1, 4002 (Wassergraben) 4004 und 4004/1

2.3 Größe

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1.62 ha, davon ca. 0,08 ha Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (siehe Planungsstatistik).

3.) Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungspläne vorhanden. Die bereits bestehenden Gebäude 44, 46 und auf Flst. 4008 sind baurechtlich genehmigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist seit 10. 2. 1976 genehmigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Seepfad" ist in diesem überwiegend als Grünfläche und teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen des zur Zeit laufenden Fortschreibungsverfahrens.

4.) Planungsanlaß (öffentliches Interesse) und städtebaulicher Grundgedanke

Die in der Gemeinde, Gemarkung Großsachsenheim, vorhandenen Gewerbegebiete sind überwiegend überbaut. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans "Seepfad" beschlossen um vorhandenen Gewerbegebietsbedarf, insbesondere für den städtischen Bauhof, decken zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll folgendes erreicht werden:

a.) Es war dringend notwendig, den städtischen Bauhof im Stadtkern auszulagern und entsprechend den erweiterten Aufgaben dieser Gemeindeeinrichtungen ein funktionierendes Betriebsgebäude zu schaffen. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets im Seepfad wurden dieser Situation entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau geschaffen. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Gebäude baurechtlich abgesichert und entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

b.) Flächensicherung für Grünflächen und Flächen für Verkehrsanlagen

Im Stadtgebiet besteht eine starke Nachfrage nach Dauerkleingärten. Im Norden des Gebiets wird ein Gebiet für die Anlage von Dauerkleingärten ausgewiesen werden.

5.) Planungsgrundgedanke

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt im wesentlichen ein Gebiet, das zwischen zwei stark befahrenen Verkehrsanlagen liegt. Eine Überplanung des Gebiets für den in der Vorbemerkung genannten Zweck hat sich nach allen Abwägungen als beste Lösung für die Ansiedlung des städtischen Bauhofs und gleichzeitiger Anlage von Dauerkleingärten ergeben. Die Dauerkleingärten liegen auf einem teilweise aufgefüllten Gebiet, das mit der Anlage von Dauerkleingärten rekultiviert wird (aus technischen Gründen -Fundationserschwerung-).

6.) Festsetzungen

Maßgebend für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Kriterien:

- a.) Planungsgrundgedanke (Ziffer 4)
- b.) Berücksichtigung bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb des Plangebiets.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

6.11 GE^b = eingeschränktes Gewerbegebiet

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Diese Festsetzungen sollen der Verwirklichung der unter 4 genannten Nutzungen dienen. Die Höchstwerte sind bewußt unterschritten worden, um keine zu große Verdichtung am Ortsrand entstehen zu lassen.

6.3 Höhenentwicklung

Zahl der Geschosse (§ 18 BauNVO). Diese Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der in Ziffer 6.2 angeführten Gesichtspunkten festgelegt.

6.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auch für diese Festsetzungen gelten die Gesichtspunkte der Ziffer 1 und führen zu der Festsetzung o = offene Bauweise.

7.) Erschließung

7.1 Verkehr

7.11 Individualverkehr

a.) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Seepfadstraße in die Westtangente, Flst. 3539. Diese wiederum ist an die überörtlichen Verkehrsverbindungen der Stadt Sachsenheim direkt angebunden.

b.) Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch die projektierte Straße Flst. 3954. Da diese Straße fast nur der Erschließung des städtischen Bauhofs Flst. 4008 dient, sind keine Wendemöglichkeiten außerhalb des städtischen Bauhofs vorgesehen. Sämtliche Fahrzeuge außer landwirtschaftlichem Verkehr für zwei Flurstücke, haben als Zielpunkt den städtischen Bauhof und können dort auf den vorhandenen Parkieranlagen und -flächen wenden.

Die neu anzulegende Kleingartenanlage wird über die bereits bestehende Zufahrt Flst. 4025/1 angefahren. Eine Fußverbindung zwischen bestehendem Wohngebiet Klingenberg erfolgt über Feldweg 3955/1.

7.12 Stellplätze

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze und Garagen für zu errichtende Betriebsanlagen, sowie die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Erweiterungen sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Sämtliche privaten Stell- und Parkplätze sind so anzulegen, daß eine Durchgrünung möglich ist.

7.2 Wasserversorgung

Sämtliche bestehenden und geplanten Anlagen innerhalb des Plangebiets können an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Sachsenheim angeschlossen werden.

7.3 Abwasserbeseitigung

- Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem zur Sammelkläranlage Bietigheim-Bissingen.

7.4 Versorgung mit Elektroenergie

Die elektrische Versorgung ist gewährleistet durch die Anschlußmöglichkeit an das Leitungsnetz der Neckarwerke. Die Zuleitung der elektrischen Energie sowie die Anschlußmöglichkeit an das Fernmelde- und Antennennetz soll unterirdisch erfolgen.

8.) Planungsstatistik

Gesamtfläche	ca. 1.62 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,63 ha
Grünfläche (Kleingartenanlagen)	ca. 0,91 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,08 ha

9.) Kosten

Nach einer Kostenschätzung verursacht die Herstellung der Erschließungsanlagen voraussichtlich insgesamt DM 150,000,-- Aufwand.

10.) Bodenordnung

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht notwendig, da sich der neu überplante Gebietsteil bereits vollständig in städtischem Besitz befindet bzw. erworben wird (Teilfläche von 4002/2 soll von der Deutschen Bundesbahn erworben).

Aufgestellt:

Anerkannt:

Leutenbach-2, den 17.5.1985

Sachsenheim, den

