

## TEIL III: BEGRÜNDUNG

### III.1 Ziele und Zwecke der Planung

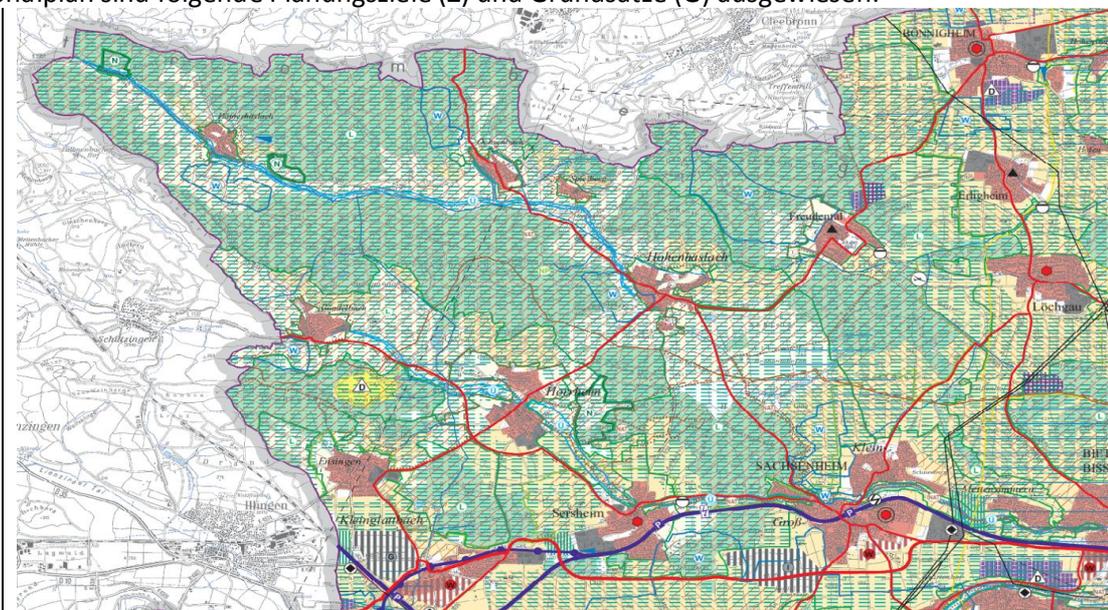
#### 1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodschG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

#### 2. Allgemeines

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1999 als Unter- bzw. Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen/ Enz.

Im Regionalplan sind folgende Planungsziele (Z) und Grundsätze (G) ausgewiesen:



(3)

Die Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

#### 2.3.5 (G)

Zentralörtliche Siedlungs- und Versorgungskerne

(1) Der in der Auflistung der Zentralen Orte in den Plansätzen 2.3.1 bis 2.3.4 *jeweils genannte Stadt- bzw. Ortsteil bildet jeweils den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern* des Zentralen Ortes.

(2) Neu hinzukommende zentralörtliche Einrichtungen sollen in die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte integriert werden.

#### **Tabelle 2.3 Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte**

Die Verflechtungsbereiche der Mittel-, Unter- und Kleinzentren werden von folgenden Gemeinden gebildet. Die Verflechtungsbereiche auf unter- bzw. kleinzentraler Stufe werden zur besseren Unterscheidung als Nahbereiche bezeichnet.

...

#### **Tab. 2.3.2 Mittelbereich Bietigheim-Bissingen / Besigheim**



## Nachweisberechnung Belegungsdichte Baugebiet Sachsenheim SÜD

### 1. B-Plan Teil SÜD III

Entsprechend Berechnungsnachweis in der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 1 und 2) wird die Gesamtgebietsfläche mit 30.728 qm errechnet. Die Bruttobaufläche beträgt 27.520 qm, die Nettobaufläche wird mit 18.677 qm bestimmt.

Die Region Stuttgart hat dafür eine Belegungsdichte von 62 Ew/ha anerkannt.

Es wird eine erreichbare Zahl von 78 WE bei einer Belegungsdichte von 2,75 Ew angenommen. (225 Ew)

Bei Ansatz der Gesamtgebietsfläche liegt der Schlüssel bei 74 Ew/ha.

Bei Ansatz der Bruttogebietsfläche liegt der Schlüssel **bei 82 Ew/ha.**

Bei Ansatz der Nettogebietsfläche liegt der Schlüssel bei 120 Ew/ha.

Die Annahme von 2,75 Ew/WE ist dabei sehr konservativ. Aus den Erfahrungen mit OST 3 wären auch bis zu 3,25 vertretbar. Je nach Flächenansatz lägen wir damit entweder bei 92 bzw. bei 82.

### 2. B-Plan Teil SÜD I

Entsprechend Berechnungsnachweis in der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 3) wird die Gesamtgebietsfläche mit 33.552 qm errechnet. Die Bruttobaufläche beträgt 26.239 qm, die Nettobaufläche für Wohnen/Mischen wird mit 14.721 qm bestimmt.

Es wird eine erreichbare Zahl von 115 WE bei einer Belegungsdichte von 2,5 Ew angenommen. (287 Ew)

Die Region Stuttgart hat dafür keine Belegungsdichte berechnet.

Bei Ansatz der Gesamtgebietsfläche liegt der Schlüssel bei 86 Ew/ha.

Bei Ansatz der Bruttogebietsfläche liegt der Schlüssel **bei 109 Ew/ha.**

Bei Ansatz der Nettogebietsfläche liegt der Schlüssel bei 195 Ew/ha.

Die Annahme von 2,75 Ew/WE ist dabei sehr konservativ. Aus den Erfahrungen mit OST 3 wären auch bis zu 3,25 vertretbar. Je nach Flächenansatz lägen wir damit entweder bei 92 bzw. bei 82.

### Zusammenfassung

Die Summe der Flächen beträgt:

Gebietsfläche = 64.280 qm; Bruttofläche = 53759 qm; Nettofläche = 33398 qm; EW = 509

Bei Ansatz der Gesamtgebietsfläche liegt der Gesamtschlüssel bei 79 Ew/ha.

Bei Ansatz der Bruttogebietsfläche liegt der Gesamtschlüssel **bei 94 Ew/ha.**

Bei Ansatz der Nettogebietsfläche liegt der Schlüssel bei 152 Ew/ha.

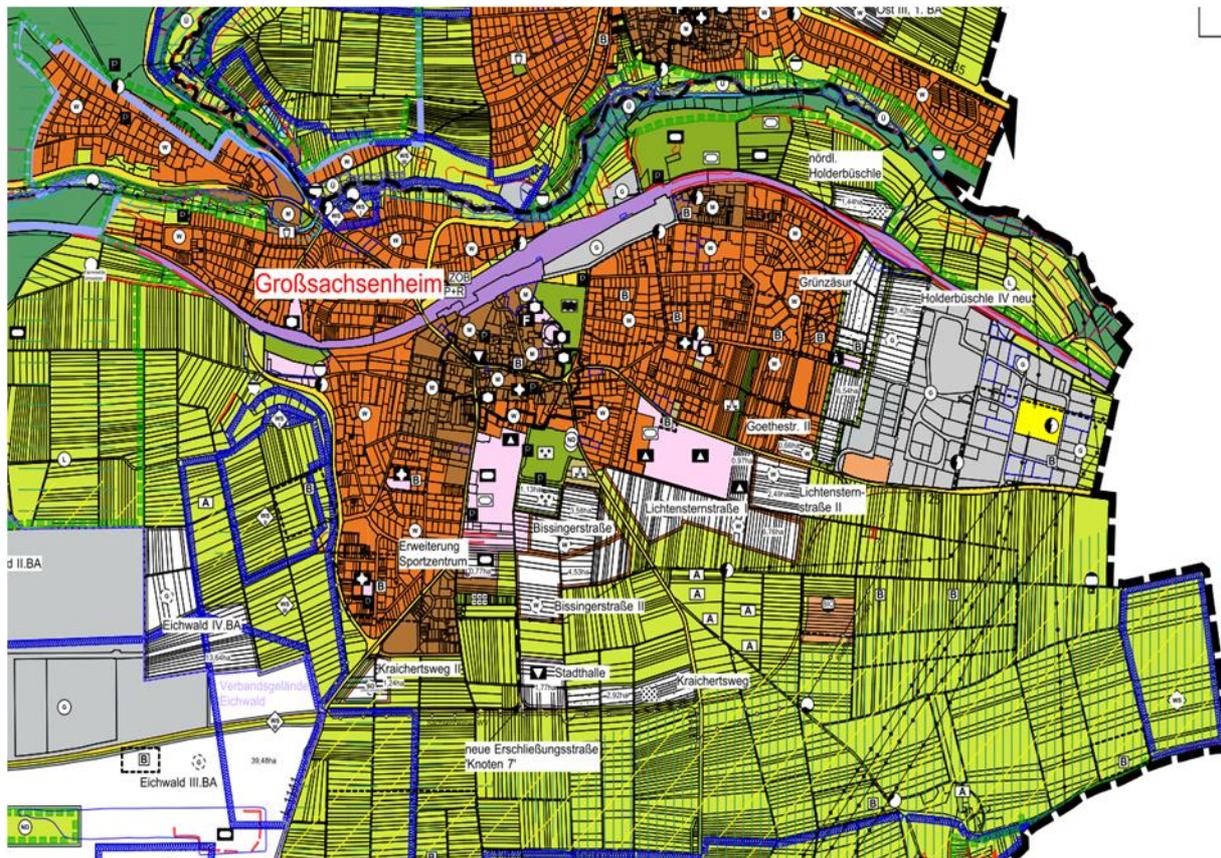
Im Gesamtansatz werden die von der Region geforderten 90 Ew/ha eingehalten.

Der Bereich SÜD II muss danach etwas dichter als SÜD III bebaut werden.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Flächen für wohnbauliche Nutzungen dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### 3.2 Bebauungsplanung

Es bestehen vorangegangene rechtsverbindliche Bebauungspläne im Bereich der Umgehungsstraße sowie im Bereich Holderbüschle, die in Randbereichen durch die Neuplanung verändert werden.

#### 3.3 Geh- und Fahrrechte

Es werden Leitungsrechte für die Oberflächenwasserführung ausgewiesen. Es wird ein landwirtschaftlicher Weg zur Beschickung der Biogasanlage ausgewiesen.

#### 3.4 Nachbarplanungen

Im westlichen Anschlussgebiet befindet sich das Lichtenstern-Gymnasium mit Internatsbetrieb.

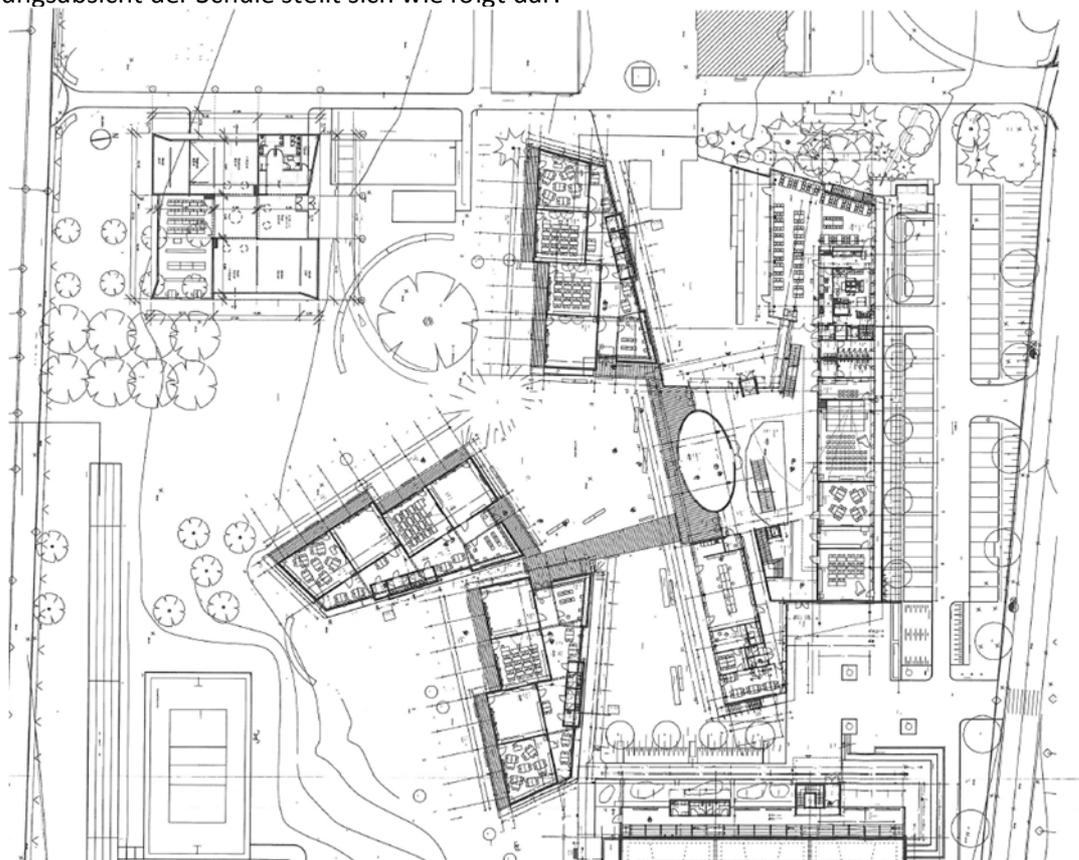
Diese befindet sich im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans.

Die Erweiterungsabsichten der Schule liegen, nach deren Bekunden, im süd-westlichen Gebietsteil der Schule.

Auf Anfrage hat die Schulleitung Erweiterungspläne vorgestellt. Diese tangieren den Aufstellungsbereich des Bebauungsplans Süd 1 nicht.



Die künftige Planungsabsicht der Schule stellt sich wie folgt dar:



Konflikte aus der vorgesehenen Nachbarschaft von Handwerksbetrieb, Markt und Schule mit Internat werden nicht erwartet.

#### 4. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine bauliche Nutzung im Allgemeininteresse (Grundversorgungssicherheit) im Ortsteil Großsachsenheim gewährleisten.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Versorgungsangebot sichern und weitere Wohnbau- und Gewerbeplätze schaffen.

#### 5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Kleinsachsenheim.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Ludwigsburger Straße
- im Osten durch die Umgehungsstraße zur Ortslage Großsachsenheim
- im Süden durch die Lichtenstern Straße
- im Westen durch das Areal des Lichtenstern-Gymnasiums

#### 6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt in süd-östlich / nord-westlicher Richtung geneigt.

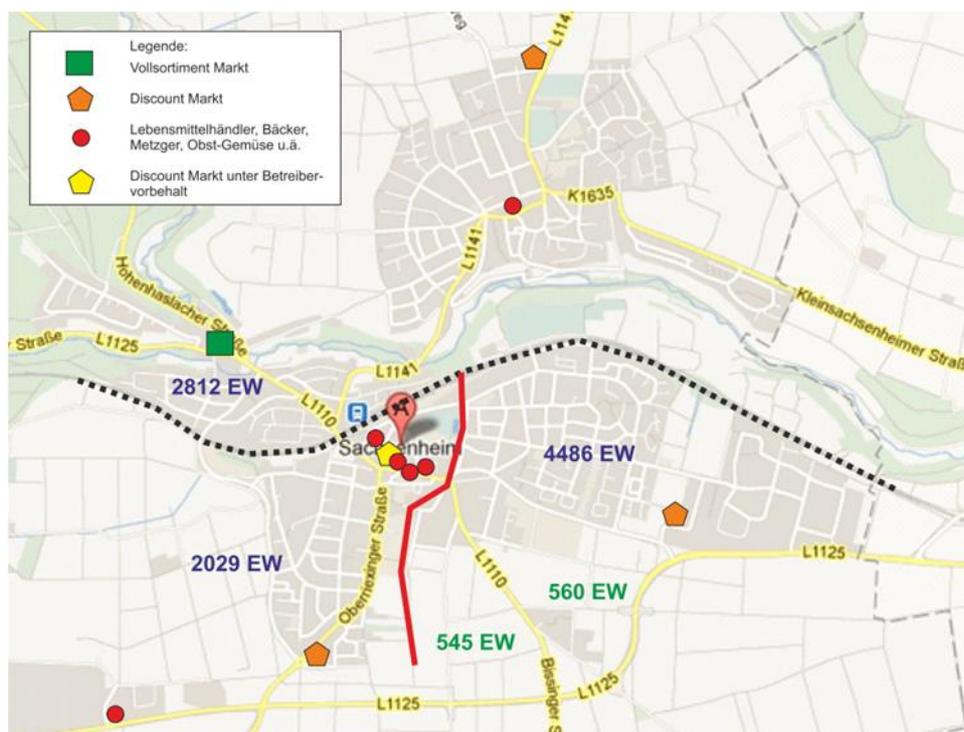
Das Gebiet ist unbebaut.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr von der Ludwigsburgerstraße aus.

Eine spätere Anbindung an die anderen Teilgebiete im Bereich SÜD ist vorgesehen.

#### 7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist der Errichtung von Einrichtungen für den Einzelhandel in der Grundversorgung zugeordnet.



Betriebsbedingtes Wohnen in diesem Teilgebiet wird ausgeschlossen, da in der Nachbarschaft und im Plangebiet selbst Wohnbaumöglichkeiten vorhanden sind, bzw. geschaffen werden.

Im Einzugsbereich des Baugebiets leben z. Zeit rd. 4800 Menschen, künftig werden es weit über 5000 Menschen sein.

Im Einzugsbereich dieser Menschen befindet sich nur ein Lebensmitteldiscounter. (vgl. obige Übersicht)

Darüber hinaus werden Bauflächen für nicht störendes Gewerbe ausgewiesen.  
Es werden Teile des Wohnungsbauschwerpunktes mit hoher Verdichtung ausgewiesen.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Die Erschließung ist in Gänze herzustellen.

### 8.2 Fußwegverbindungen

Das Gebiet ist fußläufig erreichbar. Es wird ein neuer Fußweg geschaffen, der eine Ost-West-Spange zum Gewerbegebiet ermöglichen soll

### 8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den ÖPNV durch Buslinien auf der Ludwigsburgerstraße angebunden.

### 8.4 Parkierung

Es werden neue Parkplätze vorgesehen.

## 9. Entsorgung

### 9.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird separat abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt, gepuffert und abgeleitet.

Es werden Staudruckkanäle zur Pufferung errichtet.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in den Straßen zugeleitet.

### 9.2 Versorgung

#### 9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Sachsenheim.

#### 9.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

#### 9.2.3 Fernsprechversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

## 10. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan: rd 34.000 m<sup>2</sup>

davon:

Verkehrsfläche (versiegelt)	ca. 3958 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	ca. 509 m <sup>2</sup>
Grüne Wand	ca. 224 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Wege	ca. 187 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz und Regenrückhaltung	ca. 2435 m <sup>2</sup>
Baufläche Wohngebiet	ca. 9980 m <sup>2</sup>
Baufläche Mischgebiet	ca. 4749 m <sup>2</sup>
Baufläche Sondergebiet	ca. 5701 m <sup>2</sup>
Stellplätze im Sondergebiet	ca. 5809 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauland</b>	<b>ca. 26239 m<sup>2</sup></b>

## 11. Fachtechnische Vorabstimmung

### 11.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutz-richtlinie  
Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutz-richtlinie wurde nicht durchgeführt. Es gibt keine Hinweise auf artenschutzrelevante Faktoren im Planungsgebiet.

#### 11.3 Geologie und Hydrogeologie

Im Planungsgebiet befinden sich geringmächtige quartäre Decklehme. Die Materialien werden den Bodenklassen 4 und 5 zugeordnet.

Die bindigen Böden stellen einen tragfähigen, jedoch zusammendrückbaren Baugrund dar.

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Böden sind grundsätzlich wieder verwendbar.

Es wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Bauvorhaben werden empfohlen.

Eine Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser ist kaum möglich, da dichte, tonige Böden im Untergrund anstehen, die kein bzw. kaum Wasser aufnehmen können.

### 12. Planumweltbericht

Es wird eine Planumweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz erforderlich. Diese ist gesondert beigefügt.

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grund- und Geschößflächenzahl sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Sicherung des Betriebs der Anlagen gewährleistet.

Abweichend zur Baunutzungsverordnung wird für den Bereich der Mischgebietsflächen zur Erfüllung der Vorgaben des regionalplanerischen Wohnungsbauschwerpunktes eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

### 4. Nebenanlagen

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, wird unter anderem die Größe der zulässigen Nebenanlagen beschränkt.

### 5. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz, wonach bei Vorliegen entsprechender Voraussetzung vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen ist, wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für die Telekommunikationslinien gefordert.

### **III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit des Betreibers zu stark eingeschränkt wird.