

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Zimmerer Pfad II"
Stadtteil Großsachsenheim nach § 9,8 BauGB)

1.) Vorbemerkung

A) Wohngebiet

Allgemein hat die Stadt Sachsenheim in den vergangenen Jahren in der Beschaffung und Bereitstellung von Bauland eine vordringliche Aufgabe gesehen und war bestrebt, die starke Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

Seit Abschluß der Gemeindereform wurden in der Gesamtgemeinde mehrere Bebauungspläne aufgestellt.

Im Gebiet des Stadtteils Großsachsenheim ist seit der Gemeindereform der Bebauungsplan "Zimmerer Pfad" erstellt worden. Die ausgewiesenen Flurstücke des genannten Bebauungsplans können als vollständig bebaut bezeichnet werden.

Die Stadt Sachsenheim konnte den Wohnflächenbedarf durch die Schließung von geringfügig vorhandenen Baulücken nicht ausreichend befriedigen. Einige wenige noch freie Plätze werden von den Eigentümern meist aus familiären oder persönlichen Gründen nicht veräußert.

Die Nachfrage nach Bauland resultiert aus gestiegenem Eigenbedarf und der den Gemeinden übertragener Unterbringungspflicht für Aus- und Umsiedler. Der Stadtteil Großsachsenheim hat zur Zeit 7.500 Einwohner, die Gesamtgemeinde 15.500 Einwohner.

2.) Zimmerer Pfad II

2.1 Zimmerer Pfad II

Östlich der bestehenden Wohngebiete "Zimmerer Pfad II"

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 27.6.91. Er ist im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden: das bestehende Baugebiet Zimmerer Pfad I,
teilweise Zimmerer Pfad

Im Westen: Gutenbergstraße Flst. 4588

Im Süden: Flst. 1167, Flst. 877 (Goethestraße)

Im Osten: Flst. 809, Flst. 820/1

2.3 Größe

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 5,82 ha davon ca. 1,02 ha Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (siehe Planungsstatistik).

3.) Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne erstellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist seit 10.2.1976 genehmigt. Das mit dem Bebauungsplan "Zimmerer Pfad" überplante Gebiet ist in dem bereits genehmigten Flächen-nutzungsplan enthalten.

4.) Planungsanlaß (öffentliches Interesse) und städtebaulicher Grundgedanke

Die in der Gemeinde ausgewiesenen Baugebiete sind überwiegend bebaut. Insbesondere hat die schnelle Überbauung des Baugebiets "Zimmerer Pfad I" überrascht. Der Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Sachsenheim kann zur Zeit nicht als ausgewogen bezeichnet werden. Es besteht eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans "Zimmerer Pfad II" beschlossen, um vorhandenen Baulandbedarf decken zu können. Der Baulandbedarf besteht im wesentlichen aus dem gestiegenen Eigenbedarf sowie aus den erhöhten Anforderungen, die an die Gemeinden und Städte des Landes zur Unterbringung von Um- und Aussiedlern gestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll folgendes erreicht werden:

- a.) Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendigen Wohnungsbau.
- b.) Flächensicherung für Grünflächen und Flächen für Verkehrsanlagen.

5.) Planungsgrundgedanke

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus einem Wettbewerb hervorgegangen.

Die Planungsvorgabe für die Erweiterung des Teiles "Zimmerer Pfad II" war folgender:

- 1.) Erhaltung der Struktur der bereits im Gebietsteil "Zimmerer Pfad I" verwirklichten Planung
- 2.) Einzelhausbebauung auf kleineren Grundstücken
- 3.) Mehrfamiliengebäude in 2- bis 3-geschossiger Bebauung

Wesentliche Determinanten für die Planung waren die planerische und rechtliche Sicherung der Besonnungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauvorhaben. Das Gelände kann überwiegend als eben bezeichnet werden. Somit war es eine wichtige Aufgabe für den Planer entsprechend den zur Zeit geltenden städtebaulichen Gesichtspunkten die Gebäude und Verkehrswege so anzuordnen, daß für die Bewohner der künftigen Wohnanlage optimale Besonnungs- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Insbesondere bei der Festsetzung der Straßenbreiten ist davon ausgegangen worden, daß die reinen Wohnwege nur mit Tempo 30 befahren werden können.

6.) Festsetzungen

Maßgebend für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Kriterien:

- a.) Planungsgrundgedanke (Ziffer 5)
- b.) Berücksichtigung der bestehenden, an das neue Plangebiet anschließenden Wohngebiete.

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

6.11 WA = allgemeines Wohngebiet

Bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets wurde berücksichtigt, daß die Umgebung des künftigen Gebiets "Zimmerer Pfad II" fast nur aus Wohngebieten besteht, mit den nach der BauNVO möglichen Durchsetzung mit Läden und Kleinbetriebensten (nicht störend). Im Osten des Gebiets ist bis auf weiteres eine rein landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Eventuell durch die übliche Bewirtschaftung ausgegangenen Immissionen müssen von den künftigen Bewohnern geduldet werden. Schadensersatzansprüche an die Stadtverwaltung können wegen solcher landwirtschaftlicher Immissionen nicht geltend gemacht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen der Verwirklichung der unter 4 genannten Nutzungen dienen. Die Höchstwerte (§ 17 BauNVO) sind bezüglich der Geschoßflächenzahl im Einzelhausbereich nicht ausgeschöpft worden. In der Grundfläche jedoch sind die Höchstwerte der BauNVO festgesetzt worden. Diese Festsetzung erfolgt nach Abwägung aller Umstände, vor allem im Hinblick darauf, daß das ausgewiesene Bauland optimal genutzt werden kann, um den vorhandenen Wohnungsbedarf decken zu können.

6.3 Höhenentwicklung

Die Stockwerkszahl ist auf 1 - 3 Geschosse begrenzt. Entsprechend den Festsetzungen im Textteil 5.21 kann nur ein Vollgeschoss ausgebaut werden. Die Bezeichnung in der Nutzungsschablone ist auf Wunsch des Städtetplaners mit aufgenommen worden, obwohl eine Gliederung nach Geschossen entsprechend der neuen BauNVO nicht mehr notwendig ist. Die Höhenbegrenzungen sind jedoch im Textteil für die einzelnen gegliederten Gebiete genau festgelegt. Sie sind so reichlich bemessen, daß sowohl eine Fußbodenheizung wie eine Isolierung des Daches auf der Sparrenoberseite möglich ist (Innensparren sichtbar). Ausnahmen von diesen Höhen können deshalb nicht mehr zugelassen werden.

6.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auch für diese Festsetzungen gelten die Gesichtspunkte der Ziffer 5 und führen zu den Festsetzungen

- o = offene Bauweise.
(Einzel- und Doppelhäuser)

7.) Erschließung

7.1 Verkehr

7.11 Individualverkehr

a.) Äußere Erschließung

Das Verkehrsaufkommen des Plangebiets wird über das vorhandene Erschließungsnetz des Baugebiets Zimmerer Pfad I, die Goethestraße und Bahnhofstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

b.) Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die projektierten Sammel- und Wohnstraßen, die durch verschiedene Breiten dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung tragen. Durch das projektierte Verkehrsnetz mit Parkierungsflächen (entlang der Bahnhofstraße) ist eine optimale Andienung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

7.12 Stellplätze

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze und Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Im Wohngebiet sind die Garagen als Einzel-, Sammel- oder Tiefgaragen an den ausgewiesenen Plätzen zu errichten. Sämtliche privaten und öffentlichen Stell- bzw. Parkplätze sind so anzulegen, daß eine Durchgrünung möglich ist. Nach jeweils 3 Stellplätzen ist ein Grünstreifen so anzulegen, daß er mit hochkronigen Bäumen bepflanzt werden kann.

7.13 Fußgängerwege

An den Sammelstraßen sind für die Fußgänger beidseitig Gehwege ausgewiesen. In den Wohnstraßen und -wegen sind teilweise einseitig oder keine Fußwege geplant. Durch die Art der Anlage der Straßen (Radien, Hindernisse...) soll der Kraftfahrer gezwungen sein, mit einer niedrigen Geschwindigkeit die Straßen zu befahren, so daß in den Wohnstraßen eine gemischte Nutzung möglich ist. Durch diese Art der Verkehrsplanung sollen 3 wesentliche Ziele erreicht werden:

- 1.) eine Herabsetzung der Geschwindigkeit im bewohnten Gebiet (erhöhte Verkehrssicherheit, geringere Lärmemissionen)

- 2.) Verminderung der befestigten Verkehrsanlage (reduzierter Flächenbedarf, Senkung der Baukosten)
- 3.) Multifunktionalität der Wohnstraßen

7.14 Grünplanung

Vorbemerkung:

Begleitend zum Rechtsplan wird ein Bepflanzungsplan (Grünordnungsplan) erstellt, der als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist. In diesem Bepflanzungsplan werden Rahmenrichtlinien und Vorschläge für die Bepflanzung der einzelnen öffentlichen (Verkehrsanlagen) und auf den Privatgrundstücken möglichen Pflanzflächen festgelegt. Wie bei allen Baugebieten, die zunächst an die freie Landschaft angrenzen, ist hier im Hinblick auf die Einbindung folgende Entscheidung getroffen worden:

Die West- und Nordgrenze des Plangebiets (s. 2.2) schließt an das bestehendes Baugebiet Zimmerer Pfad I an. Die Südseite erhält ihre Zäsur durch die zunächst einseitig angebaute Goethestraße. Die Ostgrenze stößt bis aufweilers an den bestehenden Außenbereich. Die angrenzenden Flurstücke sind landwirtschaftlich genutzt. Der durch die LBO festgelegte Grenzabstand soll entsprechend dem Bepflanzungsplan intensiv begrünt werden.

In diesem Bepflanzungsplan ist im wesentlichen folgendes enthalten:

- 1.) Pflanzvorschläge für die einzelnen Baugrundstücke
- 2.) Bepflanzung und Durchgrünung der Verkehrsanlagen mit Festlegung des Standpunktes der großkronigen Bäume
- 3.) Bepflanzung und Gestaltung des Kinderspielplatzes.

7.15 Massenberechnung für Erdaushub

Die Nettowohnfläche des Gebiets beträgt 4,80 ha. Da eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wurde, ergibt dies eine überbaubare Fläche von 1,9200 ha. Entsprechend den topographischen Verhältnissen ist anzunehmen, daß ca. vermittelt 1,5 m Aushubtiefe entsteht; dies ergibt 28800 cbm Erdaushub.

Der nicht überbaubare Teil von 4,8 ha x 0,6 ergibt eine nicht überbaubare Fläche von 2,8800 ha. Da im Textteil des Bebauungsplans eine Aufschüttung von 60 cm (Ziff. 9.3) möglich ist, ergibt dies eine Schüttmöglichkeit von 17.280 cbm innerhalb des Baugebiets (eventuelle Tiefgaragen nicht mitgerechnet).

Dies ergibt: Aushub	28.800 cbm
Schüttmöglichkeit	17.280 cbm
	=====
Differenz	11.520 cbm
= notwendige Abfuhr im Baugebiet, ohne Straßen	

Zur Erreichung der Schüttmöglichkeit von 17.280 cbm sind die Straßenhöhen nicht wie üblich dem Gelände angepaßt worden, sondern um ca. 30 cm erhöht (Humusschicht ca. 20 + 30 Schüttung ergibt eine Gesamtschüttung von 0,50). Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind diesen Höhen angepaßt worden. Dies hat außerdem zur Folge, daß die Kanalisation um ca. 30 cm höher verlegt werden kann und somit auch dadurch im gesamten Gebiet weniger Erdaushub anfällt, was gleichzeitig kostengünstiger 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 Kläranlage des Zweckverbandes 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.

7.5 Versorgung mit Gasenergie

Die Technischen Werke der Stadt Stuttgart (TWS) betreiben im Stadtgebiet Sachsenheim ein umfangreiches Leitungsnetz. Das Baugebiet Zimmerer Pfad I ist bereits an dieses Netz angeschlossen. Somit ist eine Versorgung des Plangebiets Zimmerer Pfad II möglich und beabsichtigt.

8.) Planungsstatistik

Größe des Planungsgebiets, Bruttofläche	ca. 5,8203 ha	100%
Straßenfläche	ca. 0,870 ha	15%
Kinderspielplatz	ca. 0,140 ha	2,41%
Nettowohnfläche	ca. 4,8013 ha	
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 250 WE	
Einwohner = 250 x 3,0	ca. 750	
Bruttowohndichte	ca. 129	
Nettowohndichte	ca. 156	

9.) Kosten

Nach einer Kostenschätzung verursacht die Herstellung der Erschließungsanlagen voraussichtlich folgenden Aufwand:

a) Straßen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze	ca. 1.405.700,--	DM
b) Wasserversorgung	ca. 1.200.000,--	DM
c) Entwässerung	ca. 600.000,--	DM
d) Straßenbeleuchtung	ca. 200.000,--	DM
e) Grünanlagen, Kinderspielplatz	ca. 350.000,--	DM
	=====	
Gesamtsumme der Erschließung	ca. 3.755.700,--	DM
Aufrundung und Unvorhergesehenes	44.300,--	DM
	=====	
	ca. 3.800.000,--	DM
	=====	

10.) Bodenordnung

Um die nach dem Bebauungsplan notwendigen Grundstücksformen zu erhalten, wird die Durchführung einer freiwilligen Umlegung angestrebt. Umlegungsträger ist die Stadt Sachsenheim, Maßnahmeträger die Bietigheimer Wohnbau GmbH.

Aufgestellt:

Leutenbach 2, den 4. 7. 1990

Dipl.-Ing. (FH)
KURT MESSNER
 Sachverständiger nach
 § 2 Abs. 4a BauNVO B-W
 7057 LEUTENSACH 2
 Hasenackerstraße 41-43
 Tel. (0 71 95) 80 01, Fax 33 55
 Beratender Ingenieur
 - Vermessung - GDB

Anerkannt:

Sachsenheim, den - 4. Juli 1991

Stadt Sachsenheim
Bürgermeisteramt