

Stadt Sachsenheim

Kreis Ludwigsburg

Bebauungsplan „Goethestrasse 1. Teiländerung“ in Großsachsenheim

Begründung zum Entwurf

Stand November 2004

1. Erfordernis der Planänderung

Das Verfahren „1. Teiländerung“ zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestrasse“ wurde erforderlich, weil bei den Zuteilungsverhandlungen in Teilbereichen Schwierigkeiten bezüglich Grundstücksgößen, Gebäudetypologie und Stellplatzflächen aufgetreten sind. Generell ist seit Erstellung des ersten Konzepts am Markt auch eine signifikante Tendenz zu verringerten Grundstücksgößen zu verzeichnen. Die Teiländerungen liegen überwiegend in Details. Städtebaulich relevante Änderungen werden in der Zone unmittelbar nördlich der Ludwigsburger Strasse von Westen bis zur Einmündung Heinrich-Heine-Strasse vorgenommen.

Die Stadt Sachsenheim hat sich aufgrund der Vielzahl kleinerer Änderungen zur Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 2 BauGB entschlossen, obwohl die Grundzüge der Planung im wesentlichen nicht verändert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Durch die 1. Teiländerung wird der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goethestrasse“ nicht verändert.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Auswirkungen auf die bauliche Struktur und Nutzung

Die grundsätzliche planerische Struktur des Baugebiets wird beibehalten: das ca. 11 ha große Gebiet bleibt durch zwei räumlich wirksame Grünzäsuren, die von Nord nach Süd verlaufen, in 3 Teilgebiete gegliedert. Weiterhin bleibt die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, lediglich im Einmündungsbereich Ludwigsburger / Heinrich-Heine-Strasse ist jetzt ein Eckgrundstück mit einer Mischnutzung vorgesehen. Auch das Mass der Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht grundsätzlich, sondern lediglich in Teilbereichen und dort meist geringfügig verändert. In Teilbereichen verändert sind Gebäudestellungen und -typen, was sich aber auf die städtebauliche Grundstruktur bezüglich der überwiegenden Ausrichtung der Traufen nach Süden, der Höhenentwicklung der Bebauung im Allgemeinen und der Dachform nur in wenigen Einzelbereichen erkennbar auswirkt.

Auch das Erschließungssystem wird in seinen Grundzügen nicht verändert, es muss aber in unwesentlichen Teilbereichen den oben genannten Veränderungen angepasst werden.

Eine spürbare Veränderung erfahren die Teilgebiete nordöstlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, und die städtebauliche Ausformung des Bereichs nordwestlich der Einmündung Ludwigsburger / Heinrich-Heine-Strasse.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Teilgebiet West

- 4.1.1** Südlich des nördlichen Fußweges von der Valreaser Strasse zum öffentlichen Grünzug wird anstelle der Reihenhaus-Bebauung die Anlage eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Damit wird die im rechtskräftigen Plan bereits vorgesehene Aufreihung von Mehrfamilienhäusern um ein Gebäude verlängert. Der damit erhöhte Stellplatzbedarf gegenüber der bisher vorgesehenen Hausgruppe wird in einer Tiefgarage untergebracht.
- 4.1.2** Nördlich des südlichen Fußweges von der Valreaser Strasse zum öffentlichen Grünzug wird das Baufenster für die Reihenhausbebauung modifiziert und anstelle der Tiefgaragen-Parkierung und der öffentlichen Parkplätze Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen. Diese Teiländerung berücksichtigt die Marksituation, wonach Tiefgaragen an Hausgruppen weniger angenommen werden.
- 4.1.3** Südlich der Mündung der Valreaser Strasse in die Umlandstrasse entfällt die Garagen-Fläche; dafür wird das Baufenster vergrößert. Der Stellplatznachweis hat innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zu erfolgen, die Stellplätze können aber im Obergeschoss überbaut werden.
- 4.1.4** Südlich des Lavendelwegs entfallen die GA-Flächen und die Aufteilung in geplante Grundstücke, die Baufenster werden zusammengefasst. Damit ist die Ausformung dieser Gebäudezeile weniger eng gefasst. Es können längere und kürzere Gebäude im Wechsel mit Garagen und Stellplätzen entstehen, es bleibt aber bei der offenen Bauweise.

- 4.1.5** Westlich des Grünzugs werden die 3 „Zeilen“ eingekürzt. Anstelle des Geh-/ Fahr- und Leitungsrechts wird die Erschließung mittels einer weiteren Schlaufe vorgesehen; die innerhalb der Schlaufe liegenden Zeilen werden um 90° gedreht (Ost-West-orientiert). Die südlich der Schlaufe gelegenen Baufenster werden zusammengefasst und angehängt. Die Umstellung dieser Gebäudegruppe ermöglicht eine günstigere Erschließung.
- 4.1.6** Südlich der Goethestrasse wird zwischen der Stichstrasse und Valreaser Strasse anstelle des Mehrfamilienhauses eine Hausgruppe vorgesehen; anstelle der Tiefgaragen-Parkierung werden Stellplätze an der Goethestrasse vorgesehen.
Die Änderung der Typologie wurde aus Zuteilungsgründen erforderlich. Sie hat bezüglich der Gebäudeausdehnungen praktisch keine Auswirkung.
- 4.1.7** Der Wendehammer an der Stichstrasse von der Goethestrasse und die 4 ED´s werden nach Süden verschoben.
Mit dieser geringfügigen Änderung werden günstigere Grundstückszuschnitte und –größen erreicht.

4.2 Teilgebiet Mitte

- 4.2.1** Westlich der Heinrich-Heine-Strasse wird anstelle der ED-Bebauung eine Hausgruppe mit Garagen- bzw. Stellplatzhöfen vorgesehen.
Diese Änderung führt zu einer Stärkung der städtebaulich erwünschten Raumkante der Grünzäsur und berücksichtigt die zu erwartenden Lärmeinwirkungen aus der Heinrich-Heine-Strasse.
- 4.2.2** Südlich der Mehrfamilienhaus-Gruppe werden die 2 ED-Baufenster werden zusammengefasst.
Die Änderung ermöglicht eine Überbauung von Garagen innerhalb des Baufensters.
- 4.2.3** Der Erschließungsstich von der Siebenbürger Strasse wird zusammen mit den 4 südlichen ED-Baufenstern nach Süden verschoben.
Die geringfügige Änderung ergibt sich aus Ziff. 4.2.1 bzw. 4.2.2
- 4.2.4** Die Garagen- und Stellplatz-Höfe östlich des öffentlichen Grünzugs entfallen, die Hausgruppe wird entsprechend erweitert und Garagen- und Stellplatz-Flächen an der Siebenbürger Strasse vorgesehen.
Mit der Zuordnung der Stellplätze jeweils auf die Einzelgrundstücke der Hausgruppen wird der aktuellen Marktsituation entsprochen. Die damit ermöglichte Aufhebung der ursprünglich geplanten Garagenhöfe wiegt die gestalterische Schwierigkeit der vor den Fassaden angeordneten Einzel- und Doppelgaragen auf.

- 4.2.5** Die Baufenster im Süden werden analog zum „Teilgebiet West“ zusammengefasst mit Ausnahme des Eckgrundstücks an der Heinrich-Heine-Strasse für das eine Misch-Nutzung mit Tiefgaragen-Parkierung vorgesehen wird.
Die Entwicklung dieser Zeile wird damit flexibler (s. o.).
- 4.2.6** Im Einmündungsbereich Ludwigsburger / Heinrich-Heine-Strasse wird ein Teilgebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Gleichzeitig wird die zulässige Gebäudehöhe erhöht und eine Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen. Mit dieser Teiländerung soll einerseits der hier erhöhten Lärmbelastung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll zur Betonung dieser „Gebietseinfahrt“ ein städtebaulicher Akzent entstehen, der zur Orientierung und Identität beiträgt.
- 4.2.7** Der südliche Erschließungsring der Siebenbürger Strasse wird im Osten etwas zurückgenommen (so dass die „Inselfläche“ kleiner wird).
Diese geringfügige Änderung folgert aus Ziff. 4.2.4
- 4.2.8** Für die innerhalb des Erschließungsringes gelegenen 4 Baufenster und die sowohl südlich der Traunreuter Strasse als auch östlich der Siebenbürger Strasse gelegenen 2 Baufenster wird eine Teilung der Garagenflächen vorgesehen, um eine D-Bebauung zu ermöglichen.

4.3 Teilgebiet Ost

- 4.3.1** Östlich der Heinrich-Heine-Strasse und südlich der Traunreuter Strasse entfällt der südliche Stich der Burkauer Strasse, die 2. Reihe der (Ost-West-orientierten) Hausgruppe und die 1. Reihe ED´s. Dafür werden 2 Stiche nach Süden vorgesehen, die im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze mittels eines Geh- und Fahrrechts verbunden werden. Innerhalb dieser „Schlaufe“ werden 2 Baufenster für E- bzw. ED-Bebauung vorgesehen.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist der südlich an die jetzige Abgrenzung des Geltungsbereichs bis zur Ludwigsburger Strasse angrenzende Bereich ebenfalls als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung ermöglicht einen Anschluss dieses späteren Ergänzungsgebiets an das innere Erschließungssystem des Teilgebiets Ost. Mit der Ausweisung längerer „Baustreifen“ wird die Differenzierung von Grundstücks- und gebäudegrößen flexibler. Nachdem dieses Teilquartier im Inneren des Gebiets liegt, sind erhebliche städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
- 4.3.2** Nördlich des kurzen Straßenstichs an der Burkauer Strasse wird anstelle der Bebauung mittels 2 ED´s 1 weiteres Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragen-Parkierung vorgesehen.
Damit wird die bereits vorgesehene Reihung der Mehrfamilienhäuser von 2 auf 3 erhöht. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Änderung erfolgt zuteilungsbedingt.

- 4.3.3** Südlich der Goethestrasse werden anstelle der Reihenhaus-Bebauung und Garagen- bzw. Stellplatz-Höfe 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen-Parkierung vorgesehen.
Die Änderung erfolgt zuteilungsbedingt und ändert die städtebaulich / räumliche Grundstruktur der Planung nur sehr geringfügig. Der erhöhte Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen unterzubringen.
- 4.3.4** Südlich der Traunreuter Strasse werden die nord-süd-orientierten Hausgruppen an der Heinrich-Heine-Strasse um 90° gedreht; eine Stellplatzanordnung wird entlang der Stichstrasse vorgesehen.
Die Änderung führt zu einer höheren Ausnutzung dieses Teilgebiets und damit zu kleineren Einzelgrundstücken. Der Erschließungsaufwand für die Stellplätze wird reduziert.
- 4.3.5** Nördlich der Traunreuter Strasse werden die HG-Baufenster zu einem großen Baufenster zusammengefasst.
Mit dieser Teiländerung soll eine dem Standort entsprechende innovative Hausgruppe ermöglicht werden, die deshalb auch eine geringere Regelungsdichte aufweist. Bei der Planung dieser Hausgruppen ist davon auszugehen, dass keine weitere öffentliche Erschließung erfolgt. Mit der Neufassung dieses Teilbereichs erwartet die Stadt Sachsenheim einen Beitrag zum Thema „experimenteller Wohnungsbau“.
- 4.3.6** Südlich des kurzen Straßenstichs an der Burkauer Strasse wird für das Eckgrundstück eine Teilung der Garagen-Flächen vorgesehen, um eine D-Bebauung zu ermöglichen.
- 4.3.7** Südlich der Traunreuter Strasse wird das Baufenster an der östlichen Geltungsbereichsgrenze etwas nach Osten erweitert; die 2 südlich gelegenen Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Flächengröße modifiziert.
Mit der geringfügigen Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeit verbleibt eine ausreichende Pflanzgebotsfläche für die Gebietseingrünung.
- 4.3.8** Südlich der Goethestrasse und östlich der Burkauer Strasse wird die Tiefgaragen-Zufahrt anstelle südlich des Baufensters im Osten vorgesehen.
Die Änderung ermöglicht eine günstigere, störungsfreie Grundrissentwicklung.

5. Umweltverträglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den dargelegten Teiländerungen geht eine so geringfügige „Nachverdichtung“ einher, dass sie keinen Änderungsbedarf der vorgelegten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit sich bringt. Weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.