

LANDKREIS LUDWIGSBURG

TEIL C

STADT SACHSENHEIM

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLANENTWURF
GEWERBEGEBIET KLEINSACHSENHEIM
„ AM HEINZENBERGER WEG“
nach § 9.8 BauGB

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
UND BEBAUUNGSPLAN AUS-
GEARBEITET: 03.02.1995/03.12.1996
03.03.1997 / 22.07.1997

KMB
KERKER, MÜLLER + BRAUNBECK
PLANUNGS- UND PROJEKT-
STEUERUNGSGESELLSCHAFT MBH
RHEINLANDSTRASSE 10
71636 LUDWIGSBURG

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Sachsenheim mit ihren rund 16.000 Einwohnern befindet sich am Rande des Großraumes Stuttgart - Randzone des Verdichtungsraums Mittlerer Neckar lt. LEP - im Landkreis Ludwigsburg. Die Stadt selbst besteht aus 6 Ortsteilen, wobei Kleinsachsenheim den zweitgrößten Ortsteil nach Großsachsenheim darstellt. Kleinsachsenheim liegt ca. 6 km vom Doppelzentrum Bietigheim-Bissingen / Besigheim, ca. 10 km vom Mittelzentrum Vaihingen/Enz, etwa 15 km vom Doppelzentrum Ludwigsburg / Kornwestheim und rund 20 km vom Oberzentrum Stuttgart entfernt.

Nach den Entwicklungsplänen des Landes und des Regionalverbandes sind die Ortslagen Großsachsenheim und Kleinsachsenheim als Siedlungsbereiche in der Entwicklungsachse Bietigheim-Bissingen - Vaihingen/Enz (Mühlacker) als Kleinzentrum festgelegt. Die günstige Verkehrsanbindung Sachsenheim (über die L 1125 nach Ludwigsburg, bzw. Vaihingen/Enz, über die L 1110 nach Bietigheim-Bissingen) wird durch den geplanten Ausbau der S-Bahn Verbindung Bietigheim-Bissingen nach Vaihingen/Enz nochmals verbessert.

Naturräumlich gesehen liegt Sachsenheim in der Großlandschaft der Neckar- und Taubergäuplatten, wird aber noch zum Neckarbecken gezählt. Das Gebiet des Strombergs schließt nördlich an die Gemarkung Sachsenheim an.

Das Planungsgebiet " Am Heizenberger Weg" wird die neue Ortsgrenze im Norden von Kleinsachsenheim bilden. In der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Sachsenheim (1993) wird das Plangebiet als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen (Heizenberger Weg 1 und Heizenberger Weg 2).

2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die Entwicklung des produzierenden Gewerbes in Sachsenheim war seither durch fehlende Industrie- und Gewerbegebiete behindert. Die Anzahl der Beschäftigten stagnierte zusehens, zudem wuchs der Auspendlerüberschuß. Dieser Entwicklung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes " Am Heizenberger Weg" entgegengewirkt werden. Somit kann der Nachfrage Kleinsachsenheimer Betriebe nach Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich entsprochen werden.

Um eventuelle Störungen des geplanten Gewerbegebiets (GE) auf die südlich des Plangebiets liegende Wohnbebauung zu vermeiden, wird ein Mischgebiet (MI) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) als "Pufferzone" dazwischen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan bietet weiter die Möglichkeit, entlang der Nordgrenze des Plangebiets eine Eingrünung des " neuen Ortsrandes" in die Planung zu integrieren. Damit kann ein stabiler "harmonischer" Übergang Bebauung - freie Landschaft geschaffen werden.

Die Bebauungsplanung ermöglicht auch eine Verkehrsberuhigung des "Heizenberger Weges", genauer des bereits bestehenden Wohngebietes, weil die Hauptschließung des Plangebiets und die weitere Anbindung in nördliche Richtung über die Löchgauer Straße erfolgt.

3. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der größte Teil der Flächen des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Am Ortsrand östlich des Heinzenberger Weges befindet sich ein Bauernhof mit zwei Nebengebäuden. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze westlich des Heinzenberger Weges steht eine große Scheuer. Der Heinzenberger Weg und die anderen landwirtschaftlichen Wege werden von Obstbaumhochstämmen, meist älteren und großen Exemplaren begleitet. Ein schmaler Quartierstreifen mit Baumschulpflanzen zwischen dem nördlichen Ortsrand und dem Bauernhof sowie kleinparzellige Gütlesnutzung innerhalb des Geltungsbereiches bilden den weiteren Bestand.

4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes " Am Heinzenberger Weg" sind:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | Landwirtschaftlich genutzte Fläche, vereinzelt mit Gütlesnutzung, etwas weiter nördlich beginnt ein Landschaftsschutzgebiet mit anschließend geplantelem Trinkwasserschutzgebiet. |
| Im Westen: | Landwirtschaftlich genutzte Fläche, vereinzelt Gütlesnutzung und nachfolgendem Trinkwasserschutzgebiet. |
| Im Süden: | Zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit Sattel- bzw. Flachdächern. |
| Im Osten: | Die L 1141 (Löchgauer Straße), anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche und folgender Wohnbebauung. |

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Insgesamt vier unterschiedliche Ausweisungen der "Art der baulichen Nutzung" bestimmen die Aufteilung im Geltungsbereich. Im südlichen Teil des Planungsgebiets wird westlich des Heinzenberger Weges ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) ausgewiesen, das sich östlich des Heinzenberger Weges und nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes fortsetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE/e) soll dabei die Bedeutung eines Mischgebietes (MI) haben, jedoch ohne die Zulässigkeit einer allgemeinen Wohnnutzung.

Die Flächen des vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes östlich des Heinzenberger Weges werden als Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Die restlich verbleibenden Flächen zwischen der Mehrfamilienbebauung im Süden und der Planstraße A im Norden werden als landwirtschaftliche Fläche im B-Plan festgesetzt. Die Stadt beabsichtigt, die Flächen dieses Bereichs zunächst durch eine gesetzliche Umlegung zu ordnen, so daß der Bereich durch eine weitere B-Planung ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen werden kann.

Zur Sicherung eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebsstandortes sowie für mögliche Erweiterungen wird im Süden des Gebietes die dortige Betriebsfläche als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Auf beiden Seiten des Heinzenberger Weges ist ein Gewerbegebiet (GE) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geplant.

Im gesamten Planungsgebiet werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe ausgeschlossen. Dem Misch- und dem eingeschränkten Gewerbegebiet kommt die Funktion einer Pufferzone zu, d.h. eventuell auftretende Belästigungen aus dem Gewerbegebiet auf die bestehende Wohnbebauung im Süden sollen dadurch vermieden werden. Gemäß dem Abstandserlaß von Nordrhein-Westfalen kann so ein durchschnittlicher Mindestabstand von 150 m zwischen Gewerbegebiet und bestehender Wohnbebauung eingehalten werden.

Das geplante Baugebiet kann ohne weiteres in zwei Bauabschnitte, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, eingeteilt werden. Die geplanten Gebäudehöhen und die Dachformen richten sich nach der bestehenden Bebauung in der Umgebung. Die geplanten Grundstücksgrößen nehmen von Süden nach Norden, bzw. vom Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiet zum Gewerbegebiet hin zu.

6. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Fahrverkehr

Das Planungsgebiet wird von der Löchgauer Straße (L 1141) über die Straße A und B in westliche Richtung erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m (Begegnungsverkehr LKW - LKW bei unverminderter Geschwindigkeit laut EAE 85). Der einseitige Parkstreifen ist 2,0 m und der Gehweg ist 1,5 m breit. Die Straße B endet in einer nach Süden abknickenden Wendepfanne mit 12,5 m Radius.

Die Stichstraßen D und E mit Fahrbahnbreiten von 5,5 m (Begegnungsverkehr LKW - LKW bei verminderter Geschwindigkeit laut EAE 85) und Gehwegbreiten erschließen das Planungsgebiet von der Straße A aus in nördliche Richtung.

Die Kreuzung der Straßen A und B mit dem Heinzenberger Weg soll nach einem Vorabstimmungsgespräch mit dem Besigheimer Straßenbauamt so ausgebaut werden, daß die weitere Bevorrechtigung des Heinzenberger Weges in nördliche Richtung nur über die Straße A gewährleistet ist. Gleichzeitig ist eine Haupterschließungsfunktion des Heinzenberger Weges vom bestehenden Ortsrand aus in nördliche Richtung durch straßenbauliche Maßnahmen auszuschließen.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen entlang des Heinzenberger Weges, wie Fahrbahnverengungen im Bereich des bestehenden Ortsrandes, Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/Std. (d. h. 5,5 m Fahrbahnbreite bei Begegnungsverkehr LKW - LKW) und die Aufhebung der Bevorrechtigung des Heinzenberger Weges in nördliche Richtung gegenüber Straße A, ermöglichen es diese Forderungen zu erfüllen.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Entlang den Erschließungsstraßen sind einseitige separate Längsparkstreifen, die durch einzelne Baumstandorte unterbrochen werden, geplant. Die entsprechenden Stellplätze für Mitarbeiter, Firmenfahrzeuge und Besucher sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

6.1.3 Fußgängererschließung

Entlang den Erschließungsstraßen des Planungsgebiets sind einseitig Gehwege vorgesehen. Ein wechseln der Fahrbahnseite wird möglichst vermieden. Zwei Fußweganlagen mit Verkehrsinseln und Zebrastreifen sollen eine sichere und direkte Überquerung der Löchgauer Straße ermöglichen. Eine weitere Fußweganlage entsteht im Bereich der Einmündung der Straße A - Löchgauer Straße. Von den geplanten Grünzonen aus sollen separate Fußwege an das landwirtschaftliche Wegenetz und an das bestehende Fußwegenetz angeschlossen werden.

6.2 Kanalisation

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung erfolgt in vorhandenen Mischwasserkanälen. Die Anschlußmöglichkeiten an dieses bestehende Kanalnetz sind in der Bebauungsplanung, bzw. Erschließungsplanung zu prüfen und sicherzustellen. Im Gebiet selbst ist ein Trennsystem mit Regenrückhaltung vorgesehen.

Der westliche Bereich wird über ein offenes Regenrückhaltebecken entwässert. Die Abflussmengen der östlichen Teilfläche sowie der Flächen der Löchgauer Straße werden durch einen neu zu bauenden Staukanal parallel zur Löchgauer Straße reduziert. Durch diese Regenrückhaltung kann eine Verbesserung der Kanalauslastung im innerörtlichen Bereich von 5-10 % erreicht werden.

6.3 Wasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist durch den Neubau des Leitungsnetzes die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

6.4 Energieversorgung

6.4.1 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes ist durch den Bau, bzw. Ausbau des Leitungsnetzes mit Anschluß an das bestehende Ortsnetz sicherzustellen. Etwaige Flächen für Umspann- und Trafostationen werden im Laufe dieses Bebauungsplanverfahrens mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abgesprochen und entsprechend bereitgestellt.

6.4.2 Gasversorgung

Im Gebiet sind keine Gasanschlüsse vorgesehen.

6.4.3 Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung ist im Gemarkungsgebiet nicht vorhanden. Im Planungsgebiet sollen Heizungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, zum Einsatz kommen. Ebenso sollten die aktiven und passiven Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie in Erwägung gezogen werden.

7. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Es wird ein freiwilliges Umlegungsverfahren angestrebt.

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten werden auf die einzelnen Kaufinteressenten der projektierten Grundstücke entsprechend umgelegt. Aufgrund vergangener Erfahrungen mit ähnlichen Projekten, ist damit zu rechnen, daß die Erschließungskosten zwischen DM 75,- und DM 95,-/m² liegen.

9. GRÜNORDNUNG

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplanverfahren durchgeführt. Dies geschieht mit der Beteiligung des Regierungspräsidiums - Fachbereich Naturschutz- und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Somit werden die Festsetzungen des GOP-Textteils Bestandteil des Rechtsplanes. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird eine Pufferzone zwischen Wohn- bzw. Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet geschaffen. Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft zur inneren Durchgrünung und zum Bestandsschutz werden getroffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Gebietes nicht ganz ausgeglichen werden. Daher sind im Gewann Waldwiesen Ausgleichsmaßnahmen geplant. Diese werden in Form einer Feldheckenpflanzung realisiert. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 ausgeglichen.

10. FLÄCHENBILANZ

Siehe beiliegend.

Stadt : Sachsenheim
Kreis : Ludwigsburg

Projekt: Bebauungsplan „Am Heinzenberger Weg“

Betreff: Flächenbilanz

Flächenbilanz :

Fläche des Geltungsbereichs ca. 6,85 ha

davon

- bestehende Löchgauer Straße ca. 0,22 ha

- landwirtschaftlich genutzte Fläche ca. 1,60 ha

=====

Bruttobaufläche ca. 5,03 ha = 100,0 %

davon :

- öffentliche Straßenfläche ca. 0,76 ha = 15,1 %
(davon best. Heinzenberger Weg
und landwirtsch. Weg West) ca. 0,38 ha

- öffentliche Grünfläche ca. 0,41 ha = 8,2 %

=====

Nettobaufläche ca. 3,86 ha = 76,7 %

davon :

- MD - Gebiet ca. 0,35 ha

- MI - Gebiet ca. 0,21 ha

- GE - Gebiet ca. 1,25 ha

- GE/e - Gebiet ca. 2,05 ha

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 22.07.1997

Blank, KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH
Rheinlandstraße 10
71636 Ludwigsburg
Tel.: 07141 / 4414-0
Fax: 07141 / 441414