

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 12.11.2010 als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen/ Enz.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine bauliche Nutzung im Allgemeininteresse (Grundversorgungssicherheit) im Ortsteil Kleinsachsenheim gewährleisten. Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Versorgungsangebot sichern und zwei weitere Wohnbauplätze schaffen.

4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Kleinsachsenheim.

Es wird begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 2157

im Osten

durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 2121 und der Besigheimer Straße

im Süden

durch den Sportplatz

im Westen

durch die Löchgauerstraße

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

2158; 2159; 2169; 2161; 2162

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:

2163; 1752; 1753/3; die Straße „Zwischen den Wegen“ und die „Löchgauerstraße“

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1 vorbereitende Bauleitplanung

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

5.2 Bebauungsplanung

Es besteht kein vorangegangener rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

5.3 Geh- und Fahrrechte

Es wird ein Leitungsrecht für die Abwasserführung (Abhängung der landwirtschaftlichen Grundstücke in nördlicher Lage zum Baugebiet) ausgewiesen.

6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist eben. Es ist leicht in nord-südlicher Richtung geneigt. Am Ostrand ist das Gebiet stärker strukturiert.

Das Gebiet ist unbebaut.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Landesstraße. Entsprechend den Vorgesprächen und zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses geltenden zwingenden Stellungnahmen des zuständigen Trägers der Straßenbaulast wird diese Anbindung in Form eines Ausbaus zur Kreuzung mit Lichtsignalanlage vorgesehen.

Da allerdings auch seitens der politischen Verantwortlichen des zuständigen Ministeriums des Trägers der Straßenbaulast signalisiert wurde, dass die Möglichkeit für den Ausbau in Form eines Kreisverkehrs mit einem Durchmesser von 30m gesehen wird, enthält der Bebauungsplan eine alternative Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 2 Ziff. 2, die dann greifen soll, wenn vom seiten des MVI der Straßenbauverwaltung klar erkennbar wird, dass einer solchen Ausbauvariante zugestimmt werden wird.

Die Wohngrundstücke werden über das bestehende Wohnbaugebiet (Besigheimer Weg) erschlossen.

7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist der Errichtung von Einrichtungen für den Einzelhandel in der Grundversorgung zugeordnet. Betriebsbedingtes Wohnen wird ausgeschlossen, da in der Nachbarschaft und im Plangebiet selbst Wohnbaumöglichkeiten vorhanden sind, bzw. geschaffen werden..

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Die Erschließung für den Sondergebietsteil ist herzustellen. Der Wohnteil ist erschlossen.

Das Baugebiet wird durch innere Erschließungsmaßnahmen der jeweiligen Nutzungsträger weiter erschlossen werden.

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 Löchgauerstraße 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 und abgeleitet.

Die Anlage von Zisternen zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen. Zisternen sollen der Regenwassernutzung dienen.

Retentionszisternen sind nicht zulässig.

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: 11253 m²

davon:

-	Grünflächen	1728 m ²
-	öffentliche Wege	917 m ²
-	öffentliche Straße	2430 m ²
-	Nettobauland	6178 m ²

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 Vogelschutzrichtlinie

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie wurde nicht durchgeführt. Es gibt keine Hinweise auf artenschutzrelevante Faktoren innerhalb des Planungsgebietes, allerdings befindet sich das Planungsgebiet in einem Steinkaurevier.

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.

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 Geschoßflächenzahl 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.

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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Wohnungsgröße

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen stellt sicher, dass die angestrebte Primärnutzung nicht durch Wohnen als Nebennutzung unterlaufen wird.

6. 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.

7. Darstellung der Verkehrsanbindung an die Landesstraße

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Landesstraße. Entsprechend den Vorgesprächen und zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses geltenden zwingenden Stellungnahmen des zuständigen Trägers der Straßenbaulast wird diese Anbindung in Form eines Ausbaus zur Kreuzung mit Lichtsignalanlage vorgesehen.

Da allerdings auch seitens der politischen Verantwortlichen des zuständigen Ministeriums des Trägers der Straßenbaulast signalisiert wurde, dass die Möglichkeit für den Ausbau in Form eines Kreisverkehrs mit einem Durchmesser von 30m gesehen wird, enthält der Bebauungsplan eine alternative Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 2 Ziff. 2, die dann greifen soll, wenn vom seitens des MVI der Straßenbauverwaltung klar erkennbar wird, dass einer solchen Ausbauvariante zugestimmt werden wird.

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.