

Kreis: Ludwigsburg  
Stadt: Sachsenheim

Begründung  
zum Bebauungsplan

nach § 9.8 BauGB

„Am Heinzenberger Weg 1. Änderung“

Projekt : S - 0255

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 05.11.2001

KMB  
Kerker, Müller + Braunbeck  
Freie Architekten BDA,  
Stadtplaner und  
beratende Ingenieure BDB  
Rheinlandstraße 10  
71636 Ludwigsburg

U. Müller

## 1. Allgemeines

Die Stadt Sachsenheim mit Ihren 16.000 Einwohnern befindet sich am Rande des Großraums Stuttgart in der Randzone des Verdichtungsraums mittleren Neckar 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, ca. 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 Sachsenheims (über die L 1125 nach Ludwigsburg bzw. Vaihingen/Enz, sowie die L 1110 nach Bietigheim-Bissingen) wurde durch die bereits erfolgte Anbindung an den S-Bahnverkehr nochmals verbessert.

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

In den Jahren 1994-1997 hat die Stadt Sachsenheim für das am nördlichen Ortsrand von Kleinsachsenheim gelegene Gebiet am Heinzenberger Weg einen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan „Am Heinzenberger Weg“ wurde im Jahr 1997 als der Satzung beschlossen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Umlegungsverfahrens hat sich gezeigt, dass für Teilbereiche des Geltungsbereiches eine Bereitstellung von Ackerflächen für Gewerbebauland auf freiwilliger Basis nicht möglich ist. Auf Grund dieser Tatsache hat man dann für den südöstlichen Bereich des Plangebietes auf eine Bebauung verzichtet. Der Bebauungsplan „Am Heinzenberger Weg“ hat somit für diesen Teilbereich die bestehende Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgeschrieben.

Auf Grund von geänderten Eigentumsverhältnissen und zwischenzeitlich erfolgten weiterführenden Umlegungsverhandlungen zeichnet sich ab, dass eine freiwillige Umlegung für das restliche Gebietsteil möglich wird.

Die Stadt Sachsenheim kann nun ihre ursprünglich beabsichtigte Städtebauliche Entwicklung realisieren.

## 2. Öffentliches Interesse

Auf Grund einer regen Nachfrage, nach Flächen für Gewerbe und kleinflächige Handelsbetriebe konnten die zwischenzeitlich erschlossenen Bauflächen des Gewerbegebietes „Am Heinzenberger Weg“ bereits überwiegend bebaut werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplangebietes „Am Heinzenberger Weg 1. Änderung“ innerhalb des Plangebietes „Am Heinzenberger Weg“ hat die Stadt Sachsenheim somit die Möglichkeit zusätzliche Bauflächen für Gewerbe sowie Mischgebietsnutzung bereit zu stellen. Die Flächen der 1. Änderung liegen zwischen den Wohnbauflächen am Heinzenberger Weg im Süden und den zwischenzeitlich bebauten Gewerbeflächen am Nordrand des Bebauungsplans „Am Heinzenberger Weg“. Somit wurde bereits durch die Realisierung des Bebauungsplans „Am Heinzenberger Weg“ der neue Ortsrand zur nördlich gelegenen freien Landschaft geschaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Heinzenberger Weg 1. Änderung“ kann die Stadt Sachsenheim die ursprünglich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Kleinsachsenheim realisieren und die entstandene Baulücke schließen.

Diese städtebauliche Arrondierung sowie die rege Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen begründen die Aufstellung des Bebauungsplans. Dies ist von öffentlichem Interesse.

## 3. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der größte Teil der Flächen des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Flurstücke 2213 sind ein Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und Betriebsgebäude vorhanden. Des weiteren beinhaltet der Geltungsbereich der 1. Änderung die vorhandenen Erschließungsstraßen „Löchgauer Straße“ L 1141 im Osten, die Straße „Zwischen den Wegen“ im Norden, sowie dem „Heinzenberger“ Weg im Westen.

#### 4. Einfügung in die örtliche Bauleitplanung

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans „Am Heinzberger Weg“ 1. Änderung sind:

- Im Norden: gewerblich genutzte Flächen des Bebauungsplans „Am Heinzberger Weg“
- Im Westen: eingeschränkte Gewerbeflächen sowie Mischgebietsflächen des Bebauungsplans „Am Heinzberger Weg“
- Im Süden: Fünfgeschossige Wohngebäude mit Flachdächern östlich des Heinzberger Weges
- Im Osten: Die L1141 (Löchgauer Straße) mit benachbarten Flächen zur Sportanlagen, welche sich derzeit im Bau befinden.

#### 5. Geplante bauliche Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung wird bestimmt durch die ursprüngliche beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Kleinsachsenheim. Durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen bzw. eingeschränkt gewerblichen Flächen wird der vorhandenen südlich gelegenen Wohnbebauung Rechnung getragen. So sind innerhalb des gesamten Plangebietes der 1. Änderung nur Betriebe zulässig, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Die bereits bebauten Teilflächen in Form einer landwirtschaftlichen Hofstätte werden ebenfalls von der Planung, durch Ausweisung eines Mischgebietes für diesen Bereich, berücksichtigt.

Im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird die Wohnnutzung, auf 1 Wohnung pro Betrieb eingeschränkt. Im gesamten Plangebiet werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe ausgeschlossen.

Dem „Mischgebiet“ und „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ kommen städtebauliche Pufferfunktionen zu. Gemäß dem Abstandserlass von Nordrhein Westfalen kann so ein durchschnittlicher Mindestabstand von 150 m zwischen den bestehenden, nicht eingeschränkten Gewerbeflächen und der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Das gesamte Plangebiet kann durch den ausgebauten Heinzberger Weg bzw. die neue Straße „Zwischen den Wegen“ erschlossen werden.

Die geplanten Gebäudehöhen und Dachformen richten sich nach der bestehenden Bebauung in der Umgebung bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans am Heinzberger Weg.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes gilt die offene Bauweise mit zulässigen max. Gebäudelängen von 50 m. Für das Mischgebiet erfolgt eine Reduzierung der Gebäudelängen auf 28 m um dort eine kleinteiligere Bebauung zu erreichen.

#### 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

##### 6.1 Verkehrerschließung

##### 6.1.1 Fahrverkehr

Die Flächen des Gebietes der 1. Änderung werden erschlossen über die neue Erschließungsstraße „Zwischen den Wegen“ sowie über den bereits ausgebauten Heinzberger Weg. Die innere Erschließung der 1. Änderung erfolgt über eine neue Stichstraße mit Anschluss an die Straße „Zwischen den Wegen“. Entsprechend ihrer Bedeutung (Erschließung der Mischgebietsflächen) wird die neue Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Der Durchmesser des Wendehammers beträgt 16 m, somit ist das Wenden von 3 -achsigen LKW's durch einmaliges Zurückstoßen sicher gestellt. Zur Erschließung der Südöstlich gelegenen Mischgebietsflächen wird der vorhandene Fußweg entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze einseitig auf insgesamt 4 m verbreitert. Diese Fahrbahnbreite lässt eine Begegnung zwischen Lieferfahrzeug bzw. PKW und Fußgänger sowie Radfahrer zu.

### 6.1.2 Runder Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen separat ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze geschaffen, da öffentliche Parkplätze bereits südlich der Straße „Zwischen den Wegen“ vorhanden sind. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist das Längsparken möglich, die Straßenbreite lässt eine Begegnung zwischen LKW und LKW zu. Für die einzelnen Nutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

### 6.1.3 Fußgängererschließung

Entlang der neuen Erschließungsstraße ist ein einseitiger Gehweg westlich der Fahrbahn vorgesehen. Somit wird die, im gesamten Gebiet vorhandene, einseitige Gehwegführung auch innerhalb des neuen Plangebiets fortgesetzt.

## 6.2 Kanalisation

Die Entwässerung des neuen Gebietes ist bereits im Gesamtkonzept der bisherigen Erschließung berücksichtigt. Die Anschlüsse an das vorhandene Mischsystem sind im Bereich Straße „Zwischen den Wegen“ sowie des Heinzenberger Weges möglich. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße wird das Kanalnetz ergänzt. Auf Grund der Topographie ist es notwendig auf Flurstück 2213 ein Leitungsrecht zur Führung der Abwasserleitung in Richtung des Heinzenberger Weges auszuweisen. Die Regenrückhaltung erfolgt für die östlichen Gebietsteile in einem vorhandenen offenen Regenrückhaltebeckens. Für die östlich gelegenen Gebietsteile erfolgt die Regenrückhaltung innerhalb des bestehenden Staukanals, in der Löchgauer Straße.

## 6.3 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist durch Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes die Wasserversorgung Druck- und Mengenmäßig sichergestellt.

## 6.4 Energieversorgung

### 6.4.1 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes ist durch Ausbau bzw. Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes mit Anschluss an das bestehende Ortsnetz sicherzustellen.

### 6.4.2 Gasversorgung

Im Gebiet sind keine Gasanschlüsse vorgesehen.

### 6.4.3 Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung ist im Gemarkungsgebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sollen Heizungsanlagen die dem Stand der Technik entsprechend zum Einsatz kommen. Ebenso sollten die aktiven und passiven Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie in Erwägung gezogen werden. Dies wird in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7. Bodenordnung

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

## 8. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden auf die einzelnen Umlegungsbeteiligte umgelegt. Auf Grund von Erfahrungswerten aus der zwischenzeitlich erfolgten Erschließung ist damit zu rechnen, dass die Erschließungskosten zwischen DM 75,00 und DM 95,00 pro m<sup>2</sup> liegen.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Vorbemerkungen

Die Bilanzierung erfolgt analog zum bestehenden Grünordnungsplan. Auf eine erneute Bestandsaufnahme und Bestandsbeschreibung des Teilgebiets wird verzichtet, da sich hier in den letzten Jahren keine Nutzungsänderungen vollzogen haben.

Die landschaftspflegerischen Zielsetzungen des bestehenden Grünordnungsplan werden übernommen, es wird daher auf die Zielsetzungen (Punkt 4) und die Hinweise zur Umsetzung dieser (Punkt 6) im bestehenden Grünordnungsplan verwiesen. Über diverse Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Punkt 7), wie auch über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Punkt 8) wird versucht den Eingriff so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren.

### 9.2 Bilanzierung

Es wird auf das Bewertungsverfahren im bestehenden Grünordnungsplan zurückgegriffen: Bewertungsrahmen zur Ausgleichsmaßnahme bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Regierungsbezirkes Rheinhessen/Pfalz:

<b><u>Biotoptypen</u></b>	<b>Fläche (qm)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotopwert</b>
<b><u>Bestand</u></b>			
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	16.270	0,3	4.881
<b>Mischgebiet: 1940 qm</b>			
Überbaubare Flächen 80 %	1.552	0	0
Nicht überbaubare Flächen 20 %:	388	0,3	116
Verkehrsgrün	370	0,5	185
Verkehrsflächen	6.480	0	0
<b>Gesamtsumme/-fläche</b>	<b>25.060</b>		<b>5.182</b>
<b><u>Planung</u></b>			
Verkehrsflächen	7.380	0	0
<b>Gewerbegebiet: 7.880 qm</b>			
Überbaubare Flächen 80 %	6.300	0	0
Nicht überbaubare Flächen 20%: 1576 qm			
Davon Pflanzpflichten	1.560	0,6	936
Restfläche	20	0,3	6
<b>Mischgebiet: 9.120</b>			
Überbaubare Flächen 80 %	7180	0	0
Nicht überbaubare Flächen ca. 20%: 1.940 qm			
Davon Pflanzpflichten	1.940	0,6	1164
Verkehrsgrün	680	0,5	340
25 Bäume ( a 40qm)	(1.000)	0,8	800
<b>Gesamtfläche/-summe</b>	<b>25.060</b>		<b>3.246</b>

### 9.3 Zusammenfassung

Die rechnerische Bilanzierung ergibt, dass auch bei Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, der Eingriff vor Ort nicht vollständig kompensiert werden kann. Es bleibt ein Punktedefizit von 1.936 Punkten.

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss außerhalb des Gebiets ein Ausgleich erreicht werden.

## 10. Flächenbilanz

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 2,51 ha, die sich wie folgt zusammensetzt:

Mischgebiet: 0,91 ha, davon private Pflanzpflichten: 0,19 ha

Gewerbegebiet: 0,79 ha, davon private Pflanzpflichten: 0,16 ha  
(eingeschränkt)

Verkehrsgrün: 0,07 ha

Verkehrsflächen: 0,74 ha, davon bereits bestehende Verkehrsflächen: 0,65 ha

Stadt Sachsenheim

## **B e g r ü n d u n g**

zur

### **Bebauungsplanänderung "Am Heinzenberger Weg"**

gem. § 13 BauGB

Die Stadt Sachsenheim beabsichtigt, zur Klarstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan "Am Heinzenberger Weg" im Stadtteil Kleinsachsenheim vom 27.11.1997 diesen wie folgt zu ändern:

Im Textteil wird Ziffer 1.1.0.1 wie folgt geändert:

Ausnahmsweise sind im GE und im GE/e zulässig:

Eine Wohnung, die in das Betriebsgebäude des Gewerbebetriebes weitestgehend integriert ist. Pro Gewerbebetrieb ist maximal 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Aufsichtsperson zulässig. Separate Wohngebäude oder als separates Wohngebäude in Erscheinung tretende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Die Wohnnutzung darf nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtnutzfläche haben.

Nach der Rechtslage kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

74343 Sachsenheim, den 06. Juni 2000

**S t e i n**  
Bürgermeister