

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Kleinsachsenheim

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "ZEIL II"
gemäß § 9, 6 BBauG

1) BAULANDSITUATION

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

Es wurden in den letzten Jahren folgende Bebauungspläne für Wohn- und Industriegelände aufgestellt.

Stadtteil Großsachsenheim

<u>A. Wohngebiet</u>	<u>ca./ha</u>	<u>noch überbaubar</u>
HANFGRABEN	10	10 %
BANNHALDE	15	0 %
Versch. kleinere Gebiete	8	2 %
<u>B. Industriegebiet</u>		
HOLDERBÜSCHLE	15	40 %

Stadtteil Kleinsachsenheim

<u>A. Wohngebiet</u>		
ZEIL I	3	0 %
IM HOLDERBUSCH	3	5 %
BEI DER ALTEN LEIMENGRUBE	4	0 %
SPITZÄCKER und versch. kleinere Gebiete	2	0 %

B. Gewerbegebiet

Vorhandener Bedarf wurde nach Großsachsenheim "HOLDERBÜSCHLE" verwiesen.

Die Stadt Sachsenheim konnte außer durch die Aufstellung der genannten Bebauungspläne den Wohnflächenbedarf noch durch die Erschließung von vorhandenen Baulücken und Inanspruchnahme von Randgebieten befriedigen.

Die in den letzten Jahren erschlossenen Baugebiete sind überwiegend überbaut; die noch freien Plätze werden von den Eigentümern meist aus familiären oder persönlichen Gründen nicht verkauft.

Die im Ort ansässigen Betriebe haben u.a. auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "HOLDERBÜSCHLE" die Möglichkeit zur Weiterentwicklung erhalten.

Um vorhandenen Baulandbedarf decken zu können, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "ZEIL II" beschlossen.

Die Gesamtgemeinde Sachsenheim hat z.Zt. ca. 13 500 Einwohner; davon leben in den Stadtteilen Groß- und Kleinsachsenheim ca. 9 600 Einwohner. In den letzt genannten Stadtteilen war in den letzten Jahren ein Bevölkerungszuwachs von ca. 3 % pro Jahr zu verzeichnen. Nach dem Landesentwicklungsplan soll die Gesamtgemeinde im Planungszeitraum auf ca. 20 000 Einwohner anwachsen.

2) Bedürfnis zur Aufstellung des Bebauungsplanes "ZEIL II" und Entwicklung der Planung

Da die unter 1) genannten Baugebiete überwiegend überbaut sind, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "ZEIL II" beschlossen, um vorhandenen Baulandbedarf decken zu können.

Die Stadtteile Groß- und Kleinsachsenheim können in den nächsten 5 Jahren von einem Baulandbedarf von ca. 430 WE ausgehen ($9600 : 3\% = 288 \times 5 J = 1440:3,4$).

Im Bebauungsplan "ZEIL II" sind ca. 130 WE in I-III geschossiger Bauweise vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist das künftige Baugebiet "ZEIL II" als Wohngebiet ausgewiesen. Er ist von der Bauleitberatungsstelle beim Regierungspräsidium aufgestellt worden und wird dort z.Zt. - durch die Gemeindegemeinschaften bedingt - neu überarbeitet. Der Behördentermin hat bereits stattgefunden.

3) Erschließungsmaßnahmen

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes konnte durch den Anschluß der Straße "B" als Wohnsammelstraße an die Kreisstraße K 1635 optimal gelöst werden. Die spätere Fortsetzung der Straße "B" in nördlicher Richtung (als Kreuzung mit der Straße K 1635) soll das geplante Baugebiet "kleinsachsenheim OST" an das klassifizierte Straßennetz anschließen.

Zur inneren Erschließung dienen die Straßen "B" und "C" als Wohn-Sammelstraßen; sie sind mit insgesamt 9,25 m Breite ausreichend ausgewiesen. Alle anderen Straßen sind reine Wohnstraßen.

Der Erlaß des Innenministeriums vom 15.9.1971 konnte bezüglich der Straßenbreiten berücksichtigt werden.

Es sind ca. 17 öffentliche Parkplätze (ca. 13% von 130 WE) ausgewiesen (entlang der Straße "C"+"B")
Private Park- und Garagenplätze sind als Sammelgaragen entlang der Straße "A" ausgewiesen. Außerdem können bei den im südlichen und westlichen Gebiet gelegenen Ein- und Zweifamilienhäusern Garagen- und Stellplätze in Verbindung mit den Wohngebäuden errichtet werden.

Ein Kinderspielplatz (Platz Nr. 33) konnte in zentraler Lage ausgewiesen werden.

Am östlichen Rand sind als Übergang in die freie Landschaft 2 Grünflächen (Plätze 54 und 57) festgesetzt worden, die ebenfalls als Erholungsfläche vor allem von älteren Menschen in Anspruch genommen werden können.

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem in den projektierten Hauptsammler zur künftigen Gemeinschaftskläranlage Bietigheim.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die vorhandene gemeindeeigene Wasserversorgung.

Die Zuleitung der elektrischen Energie soll unterirdisch erfolgen. Evtl. notwendige Trafostationen können in Verbindung mit Garagen errichtet werden.

4) Bauliche Nutzung

Bei der Planung des Gebietes "ZEIL II" standen folgende Kriterien im Vordergrund:

1. Das Schema der vorhandenen Bebauung "ZEIL I" konnte auf keinen Fall fortgesetzt bzw. wiederholt werden.
2. Im Süden des Gebietes wird später das Baugebiet "Kleinsachsenheim OST" mit zum Teil hochgezonten Gebäuden überbaut. Die Bauformen des Gebietes "ZEIL II" sollten sich daher deutlich abheben.
3. Der Übergang in die freie Landschaft sollte durch größere Grundstücks- und Grünflächen aufgelockert werden.
4. Das zum Anschluß des Straßennetzes notwendige Kreuzungsbauwerk soll außerdem die bis jetzt bestehende Anschlußmöglichkeit des Gebietes "ZEIL I" verbessern.

Bei der Aufstellung des Entwurfs wurde versucht, diesen Wünschen Rechnung zu tragen.

Im nord-westlichen Gebietsteil sind I-geschossige Bungalows in Reihenbauweise vorgesehen (Pl. 1 - 19).

Auf den Plätzen 28 - 32 wurde die Möglichkeit geschaffen, II - III-geschossige Mehrfamilienhäuser zu errichten

In beiden Planungsabschnitten sollen die notwendigen Garagen als Sammelgaragen entlang der Straße "A" gebaut werden.

Die übrigen Planungsflächen werden in der bisher üblichen Weise überbaut, um privaten Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, ihre Vorstellungen zu realisieren.

Im gesamten Planungsgebiet sind nur Flachdächer zugelassen. Diese Festsetzung wurde insbesondere deshalb getroffen, um jedem Bewohner den freien Blick nach Süden zu ermöglichen

5) Lärm- und Umweltschutz

Um Lärmbelästigungen, die durch die K 1635 entstehen können, abzuschwächen, ist entlang dieser Straße ein Lärmschutzwall aufzuschütten.

Durch die Anordnung von Sammelgaragen entlang der Erschließungsstraße "A" können mögliche Auswirkungen des Lärmschutz-Walles auf das Landschaftsbild erheblich abgemildert werden (sh. beigefügte Querschnitte)

6) Planungsstatistik

Größe des Umlegungsgebietes	Bruttofläche	ca.	5,6 ha
Größe des Umlegungsgebietes	Nettofläche	ca.	4,0 ha
Zahl der neuen Wohneinheiten	- 130 x 3,4 =		442 Einw.
Bruttowohnungsdichte	-		79 Einw./ha
Nettowohnungsdichte	-		110 Einw./ha
Verkehrsflächen	-		126 ha
Öffentliche Grünflächen			0,31ha
Ausgewiesene Garagen oder Stellplätze			138

(Weitere Stellplätze möglich auf den privaten Grundstücken)

7) Kostenschätzung

Die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes verursacht folgende Kosten:

<u>Straßen</u>	<u>Länge</u>	<u>Straßenbau</u> 300 DM/lfm	<u>Entwässerung</u> 200 DM/lfm	<u>Wasserver- sorgung</u> 150 DM/lfm
"A"	280 m			
"B"	220 m			
"C"	280 m			
"D"	90 m			
"E"	40 m			
"F"	60 m			
	<u>870 m</u>	<u>261 000,--</u>	<u>174 000,--</u>	<u>130 500,--</u>
<u>Fußwege</u>	<u>Länge</u>	<u>150 DM/lfm</u> <u>Straßenbau</u>	<u>200 DM/lfm</u> <u>Entwässerung</u>	<u>150 DM/lfm</u> <u>Wasservers.</u>
	550 m	82 500,--	110 000,--	82 500,--
	<u>1420 m</u>	<u>343 500,--</u>	<u>284 000,--</u>	<u>213 000,--</u>
Gesamtsumme		840 500,--		
10 % Unvorhergesehen.		<u>84 050,--</u>		
Aufrundung		<u>924 550,--</u>		
		<u>25 450,--</u>		
S U M M E ca.		<u>950 000,--</u>		
=====				

8) Bodenordnende Maßnahmen

Um die nach dem Bebauungsplan notwendigen Grundstücksformen zu erhalten, wird eine freiwillige Umlegung durchgeführt. Umlegungsträger ist die Stadt Sachsenheim. Der Flächenabzug wurde vom Gemeinderat auf 30 % festgesetzt. Die beteiligten Grundstückseigentümer haben dem vorliegenden Entwurf zugestimmt. Einzelheiten der Umlegung werden in dem notwendigen Umlegungsvertrag festgesetzt werden.

Anerkannt:
Sachsenheim, den 27.6.74



Aufgestellt:
Schwaikeim, den
20. Juli 1973

[Handwritten signature]