

STADT SACHSENHEIM STADTTEIL GROSSSACHSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „BISSINGER STRASSE I“

Begründung/Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2019

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum soll im südwestlichen Bereich von Großsachsenheim eine weitere wohnbauliche Entwicklung erfolgen. Mit dem Bebauungsplan „Bissinger Straße I“ soll hierzu die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum - und damit verbunden auch eine verdichtete Bauweise - sowie ggf. die Ausweisung weiterer Flächen für städtische Einrichtungen (z. B. Kindergarten).

Derzeit liegt noch keine städtebauliche Konzeption vor; die Planungsinhalte werden im Rahmen der weiteren Planungen unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen entwickelt.

Lage des Planungsgebietes und benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,5 ha liegt auf der Westseite der Bissinger Straße (Landesstraße 1110) in südlicher Lage zum Stadtzentrum von Großsachsenheim. Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

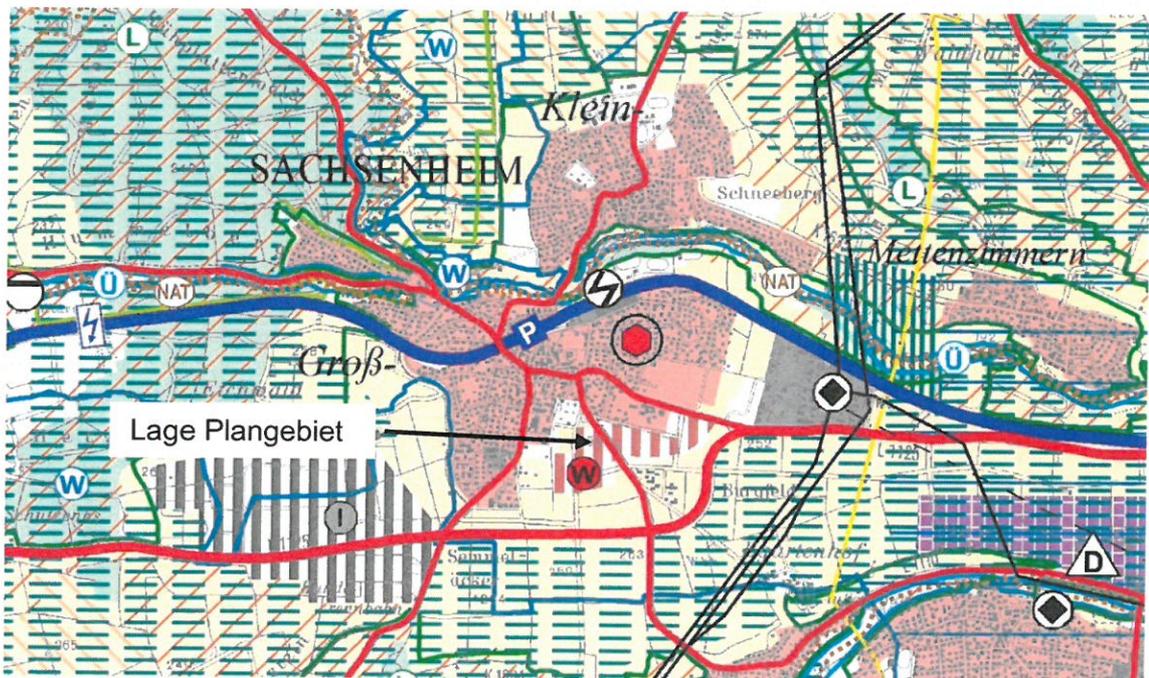
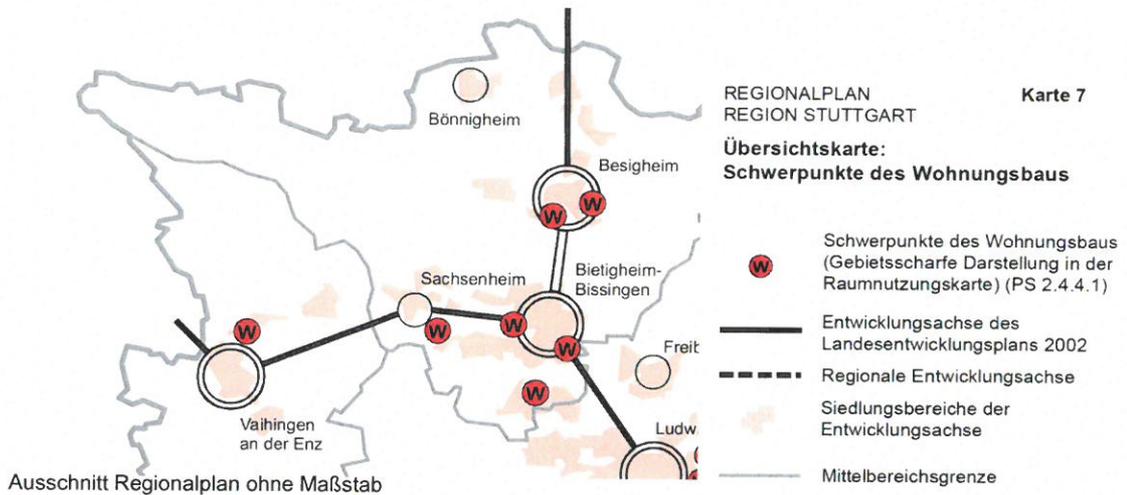
Im Norden befindet sich eine Gärtnerei. Östlich der Bissinger Straße wurde mit dem Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Planungsrecht für ein Wohngebiet geschaffen, das sich derzeit in Aufsiedlung befindet. Westlich und nordwestlich des Plangebiets - im Abstand von ca. 140 m, zwischen der Oberriexinger Straße und der Kirchhaldenstraße - befinden sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt, u.a. Schulzentrum, Hallenbad, Jugendhaus und Sportanlagen. Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Friedhof.

Bestehendes Planungsrecht, Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans ist seither nicht überplant.

Sachsenheim (Kernstadt Großsachsenheim) ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt laut Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim - Bietigheim-Bissingen / Besigheim – Vaihingen an der Enz (-Mühlacker).

Der Regionalplan 2009 der Region Stuttgart bestimmt die Stadt Sachsenheim im Siedlungsbereich Großsachsenheim als ein Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung in der Region.



Die Wohnbau-Entwicklungsflächen in Großsachsenheim, innerhalb derer sich das Plangebiet „Bissinger Straße I“ befindet, sind in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete dargestellt:

Regionalplan 2009, 2.4.1.1 (Z) Siedlungstätigkeit in Siedlungsbereichen:

„In den Entwicklungssachsen werden für die einzelnen Achsenabschnitte Siedlungsbereiche festgelegt, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.“

Zur Dichte gibt der Regionalplan vor:

Regionalplan 2009, 2.4.0.8 (Z) Freiraumsicherung /Siedlungsdichten:

„Die Vorgabe von Werten für die anzustrebende Bruttowohndichte von Neubaugebieten erfolgt auf der Grundlage von PS 3.2.5 Z Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), in dem auf die Notwendigkeit der Verdichtung der Bebauung abgehoben wird. Die genannten Werte entsprechen landesweiten, mit den höheren Raumordnungsbehörden abgestimmten Vorgaben. Für Siedlungsschwerpunkte sowie dem Siedlungsbereich zugeordnete nichtzentrale Orte bestehen keine landesweit abgestimmten Vorgaben. Für beide Kategorien, die in der Region Stuttgart eine relevante Ausweisung zur Koordination der Siedlungsentwicklung darstellen, wurde daher entsprechende Bruttowohndichten eingeführt.“

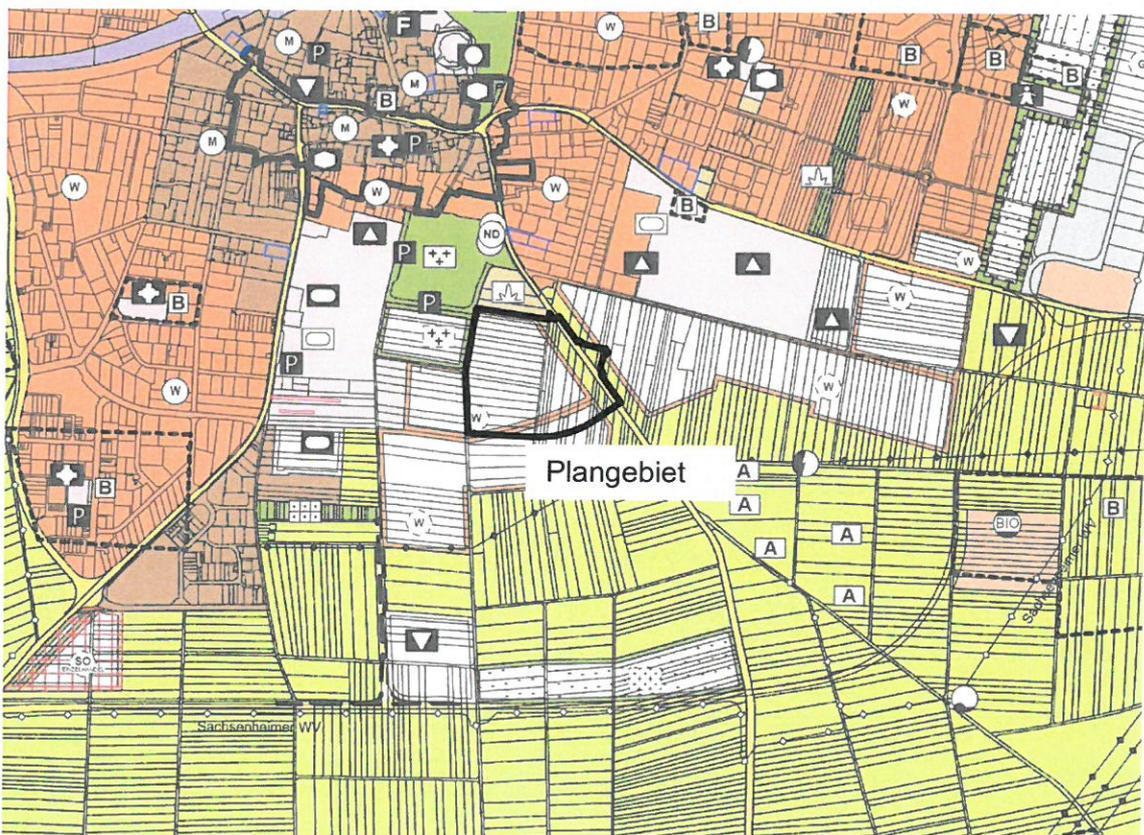
Die Dichtewerte stellen ein wesentliches Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Über eine höhere Siedlungsverdichtung kann zudem eine verbesserte Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener bzw. erforderlicher Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt werden.

Die jeweilige Bruttowohndichte ist bei der Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugrunde zu legen. Hierbei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Damit wird ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet. Entscheidend ist, dass in der Summe die vorgegebenen Dichte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind also regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren.“

„Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgenden Werte vorgegeben:

..... Schwerpunkte des Wohnungsbaus: 90 Einwohner/ha.“

Das Gebiet „Bissinger Straße I“ ist im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sachsenheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird der aus dem FNP heraus entwickelt. Die Überschreitung der im FNP dargestellten Entwicklungsfläche durch den Bebauungsplan-Geltungsbereich ist bedingt durch die Planungsabsicht, Teilflächen der Landesstraße zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets einzubeziehen, und die Ausformung des Ortseingangs im Rahmen des Bebauungsplans zu definieren.

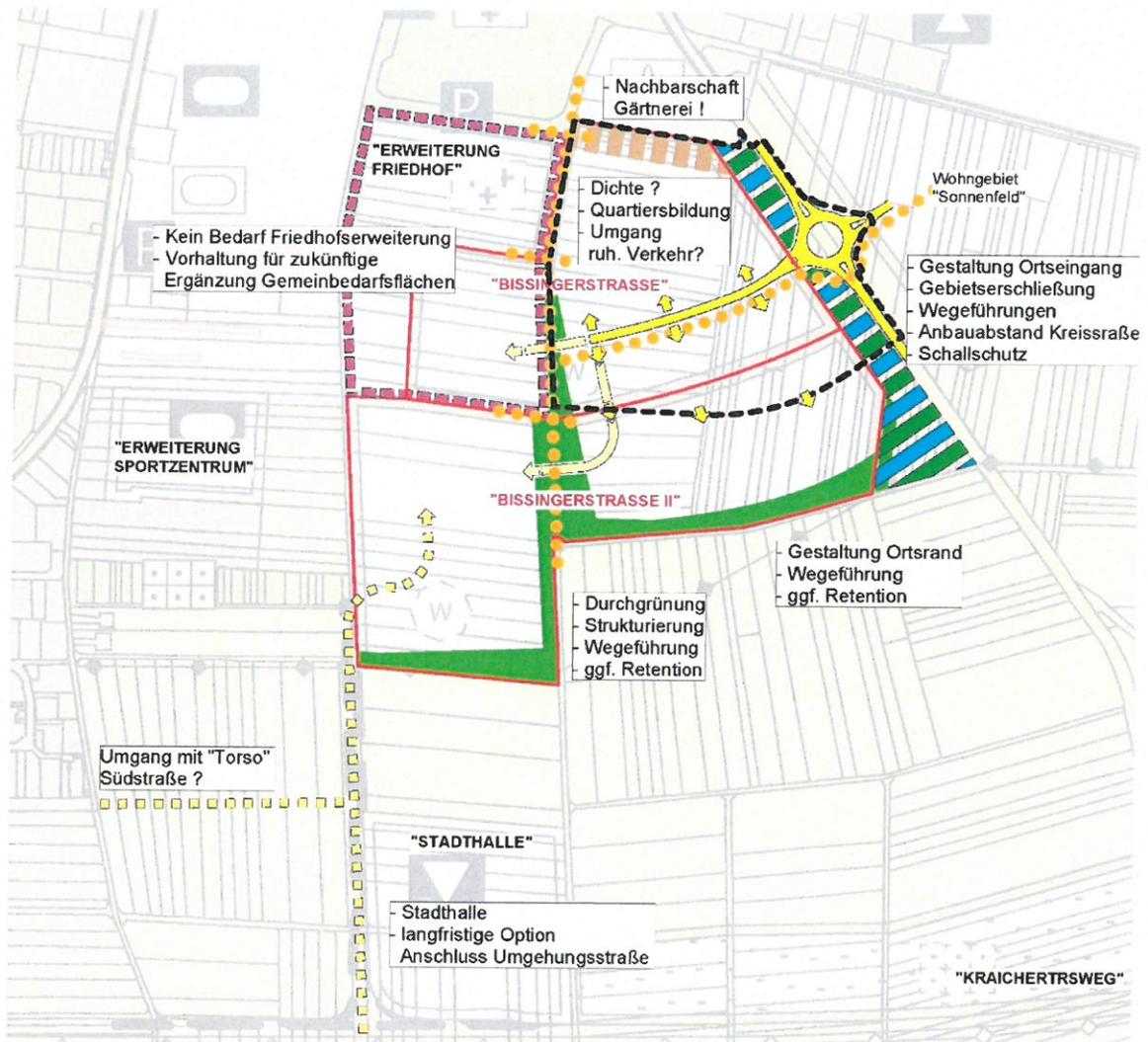


Ausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

Für die im FNP dargestellte Fläche zur Friedhofserweiterung besteht nach aktuellem Kenntnisstand kein Bedarf.

Strukturplan

Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs und zur ersten Übersicht über die im Rahmen der weiteren Planentwicklung u.a. zu bedenkenden Rahmenbedingungen und Fragestellungen ist zunächst ein grober „Strukturplan“ erstellt worden.



Die Fahrerschließung des Gebiets erfolgt ausschließlich über die Bissinger Straße; eine Durchbindung zu den westlich gelegenen Straßen ist nicht vorgesehen. Die auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans durchgeführte Grobprüfung hat gezeigt, dass dies aus verkehrlicher Sicht möglich ist. Bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplans „Sonnenfeld“ ist hier für den zukünftigen Anschluss an die Landesstraße die Einrichtung eines Kreisverkehrs überlegt worden. Bei der Entwicklung der inneren Erschließung wird eine möglichst enge Vernetzung mit dem bestehenden Wegesystem, sowie die potentiell möglichen Erweiterungen des Systems zu berücksichtigen sein.

Die Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz, der Nachbarschaft zur Gärtnerei, der Ortseingangsgestaltung und dem ruhenden Verkehr wird im Rahmen der Fortentwicklung der Planung erfolgen; ebenso die Diskussion über die tatsächlich im Plangebiet angestrebte Dichte, Quartiersbildung, Durchgrünung und ggf. auch über neue Formen des Wohnens.

Umweltbelange, Artenschutz und Schutzgebiete

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, sowie die artenschutzrechtlichen Untersuchungen ausgearbeitet werden. Nach den aktuellen Karten der Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Fachplanungen und begleitende Untersuchungen und Planungen

Begleitend zur städtebaulichen Planung werden die erforderlichen Fachplanungen und Untersuchungen zu gegebener Zeit durchgeführt bzw. ausgearbeitet, und in die Entwicklung der städtebauliche Planung integriert (z. B. Schallschutz, Entwässerung und Erschließung).