

Stadt Sachsenheim



Landkreis Ludwigsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Bebauungsplangebiet	1
2.1	Lage und Größe	1
2.2	Bestand und Umgebung	2
3	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Bebauungspläne.....	4
4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	5
5	Verfahren nach § 13a BauGB.....	5
6	Planungskonzept.....	6
7	Planinhalte	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4	Bauweise	10
7.5	Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenlagen.....	10
7.6	Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen.....	10
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
7.8	Mit Rechten zu belastende Flächen	11
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.....	12
8	Örtliche Bauvorschriften.....	14
8.1	Dachform und Dachgestaltung	14
8.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Restmüll- und Wertstoffbehälter	14
8.3	Tiefe der Abstandsflächen	14
8.4	Zahl der notwendigen Stellplätze	15
9	Umweltbelange	15
9.1	Artenschutz	16
10	Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur.....	17
10.1	Niederschlagswassermanagement	17
10.2	Hochwasser und Starkregen.....	17
10.3	Ver- und Entsorgung.....	17
11	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	17
12	Planverwirklichung.....	18
13	Planungsdaten.....	18

1 Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung

Städtebauliches Ziel ist es, durch eine qualitätsvolle Neubebauung die bestehende städtebauliche Situation im Verlauf der Oberriexinger Straße, der zentralen Straßenachse in Richtung Stadtkern, deutlich aufzuwerten. Die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an diese zentrale innerstädtische Lage und steht daher zur Disposition.

Für eine maßstäbliche Einfügung einer Neubebauung und eine geordnete bauliche Entwicklung an dieser wichtigen Stelle im Stadtgrundriss von Großsachsenheim wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) dient (siehe auch Ziffer 4).

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht den Neubau eines Gebäudes mit insgesamt 30 betreuten Wohneinheiten vor. Durch die zentrale Lage im Stadtkern und die damit verbundenen kurzen Wege zu den vorhandenen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt eignet sich die Fläche in besonderer Weise zur Schaffung von barrierefreiem, betreutem Wohnraum für ältere Menschen.

Die geplante Bebauung entspricht dem Ziel der Stadt Sachsenheim für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere in Form von barrierefreien betreuten Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Sachsenheim und in der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Der Vorhabenträger hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Plangebiet schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtkern von Großsachsenheim an der Einmündung der Kirchhofstraße in die Oberriexinger Straße am südlichen Rand des historischen Altstadtkerns.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch das Flst. 119 (Kirchhofstraße),
- im Osten durch das Flst. 119 (Kirchhofstraße) bzw. Flst. 2464,
- im Süden durch Flst. 2441 sowie Flst. 2464,
- im Westen durch das Flst. 117 (Gehweg entlang der Oberriexinger Straße).

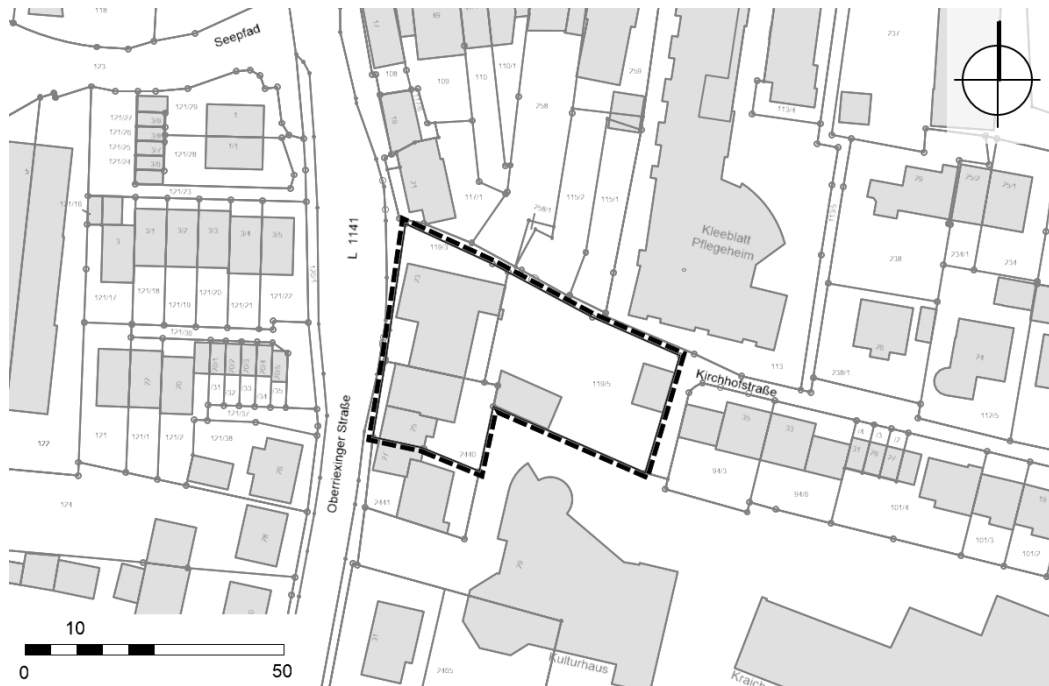


Abbildung 1: Abgrenzungsplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet die Flurstücke Flst. 119/3, 2440 und 119/5. Es hat eine Größe von ca. 0,17 ha und ist im Abgrenzungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 03.07.2026 ist mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

2.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet steigt von der Oberriexinger Straße bis zum östlichen Plangebietsrand um ca. 4 m an.

Die unmittelbar an die Oberriexinger Straße angrenzenden Grundstücksteile sind mit zweigeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise bebaut, die jeweils ein zusätzliches Dachgeschoss unter einem steil geneigten Satteldach aufweisen. Die entlang der Oberriexinger Straße vorherrschende traufständige Bauweise wechselt an der Einmündung der Kirchhofstraße zu einer giebelständigen Gebäudestellung. Diese städtebaulich markante Situation betont die Wegebeziehung zum östlich gelegenen städtischen Friedhof und bildet einen räumlichen Auftakt.

Der östliche Teil des Plangebietes präsentiert sich deutlich stärker durchgrünt und weist einen teils älteren, schützenswerten Baumbestand auf. Hier befinden sich lediglich zwei untergeordnete Nebengebäude. Bei der Bestandsbebauung im Plangebiet handelt es sich um ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzte Haupt- und Nebengebäude sowie eine Gastwirtschaft im Einmündungsbereich Kirchhofstraße/Oberriexinger Straße.



Abbildung 1: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
Abruf am 30.01.2026

Das Plangebiet ist von Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungen umgeben:

- Im Norden, jenseits der Kirchhofstraße, schließt Wohnbebauung an, im Nordwesten befindet sich das Kleeblatt-Pflegeheim.
- Im Osten grenzen Wohnbebauung entlang der Kirchhofstraße sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Kulturhaus und verschiedenen Schulen an.
- Im Süden setzt sich die vorgenannte Gemeinbedarfsfläche fort.
- Im Westen, jenseits der L 1141 (Oberriexinger Straße), befindet sich Wohnbebauung.

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Die Stadt Sachsenheim ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung, insbesondere der Stärkung der zentralörtlichen Funktion durch Innenentwicklung und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung.

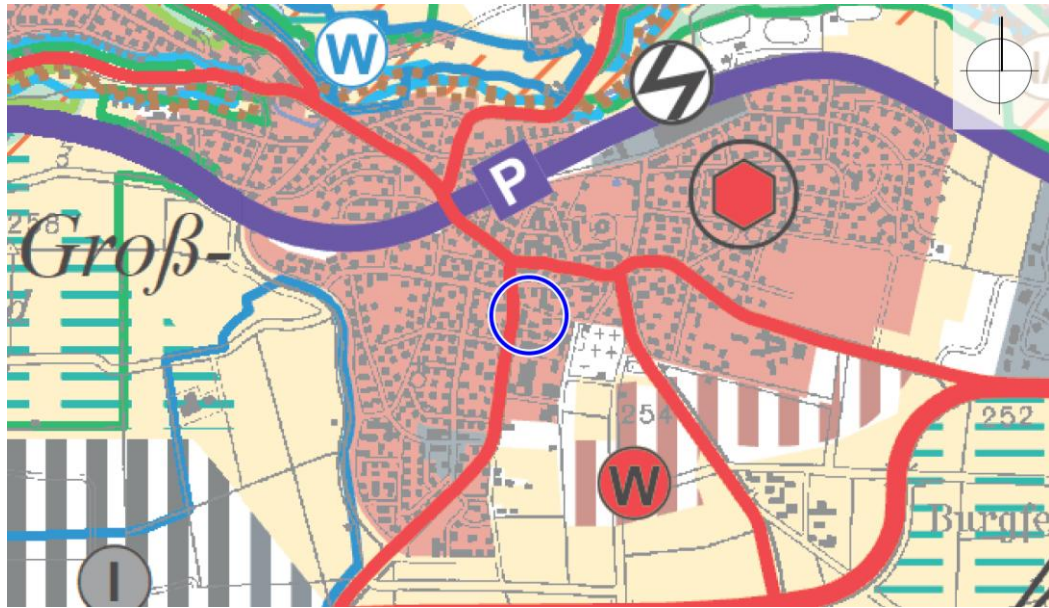


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

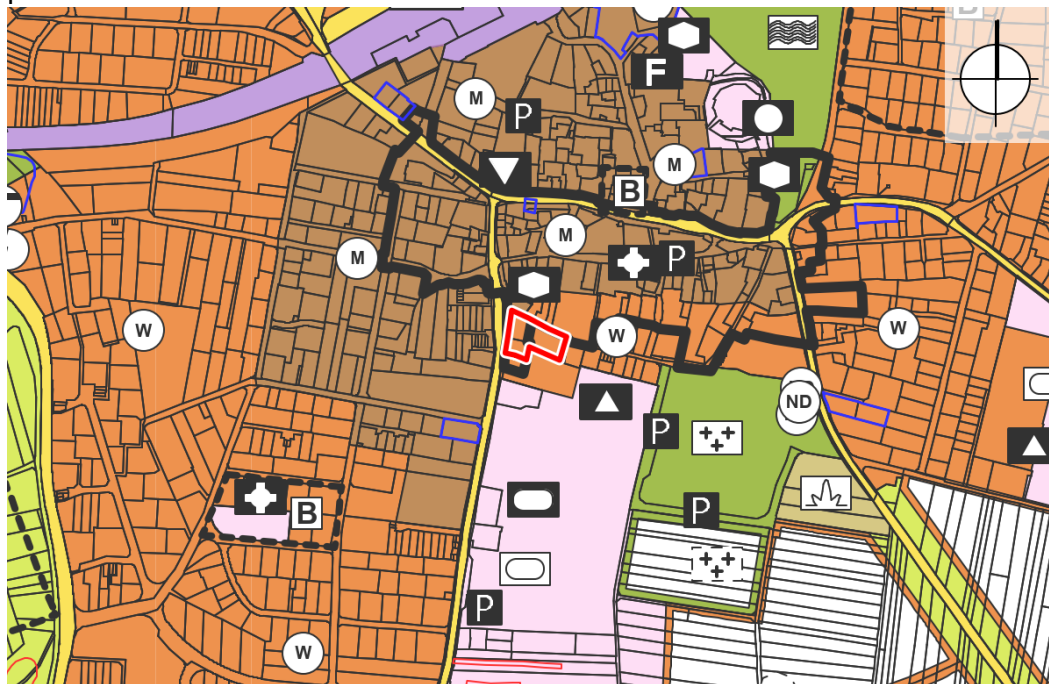


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim Fortschreibung 2006-2021 vom 10.09.2008

3.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes besteht der seit 17.08.1960 rechtskräftige einfache Bebauungsplan "Ortskern". Dieser setzt an der Einmündung der Kirchhofstraße in die Oberriexinger Straße eine Verkehrsfläche sowie eine geplante Baugrenze entlang der Oberriexinger Straße fest.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Baugrenzen und Verkehrsflächen festsetzt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Das geplante Vorhaben kann sich jedoch nicht in die durch den Bebauungsplan vorgegebene Ordnung einfügen, da die festgesetzte Verkehrsfläche durch das Baugrundstück verläuft und eine sinnvolle bauliche Entwicklung im Sinne des Vorhabens verhindert. Die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens durch einen neuen Bebauungsplan ist daher erforderlich.

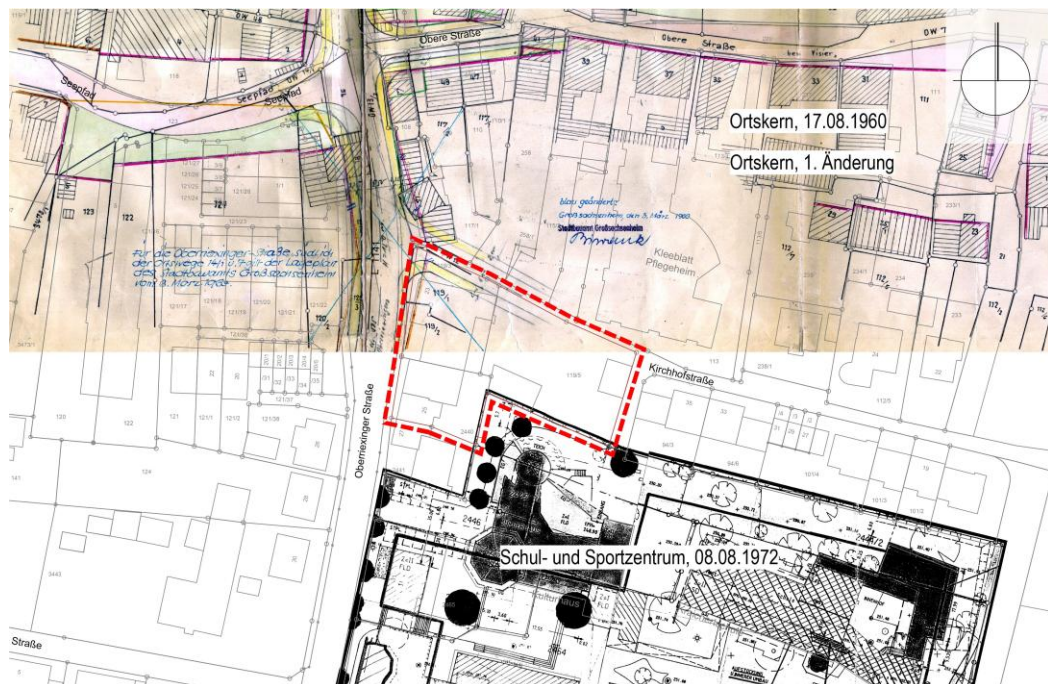


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan „Ortskern“ vom 17.08.1960

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“ wird auf der Grundlage eines Antrages der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil und Begründung),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne)

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Sachsenheim.

5 Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 0,17 ha wird die Obergrenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² nicht erreicht. Des Weiteren handelt es sich um Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

6 Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines freistehenden Gebäudekomplexes mit betreuten Wohnungen in zentraler innerstädtischer Lage vor. Das Vorhaben umfasst insgesamt 30 Wohneinheiten.

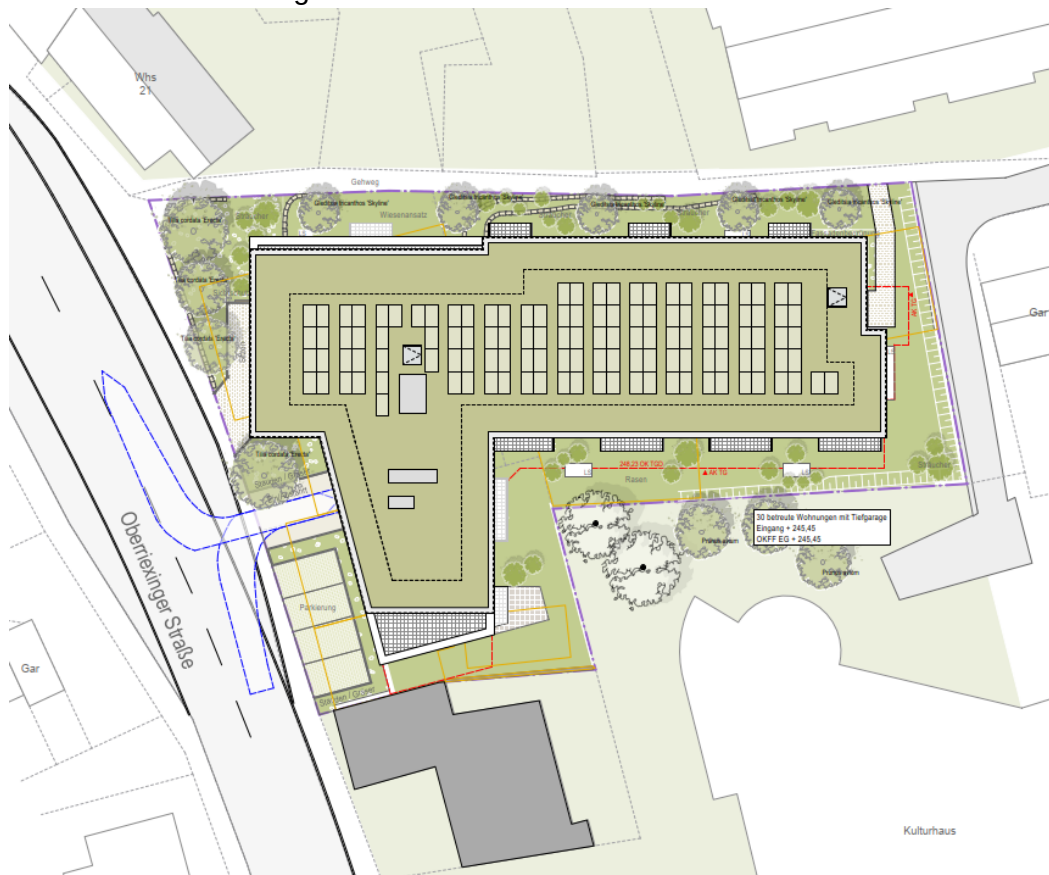


Abbildung 3: Lageplan, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 03.07.2026

Der geplante L-förmige Baukörper gliedert sich in einen längeren Hauptbaukörper, der eine neue Raumkante parallel zur Kirchhofstraße bildet und mit seiner

Stirnseite die Einmündung der Kirchhofstraße in die Oberriexinger Straße betont sowie einen kürzeren Gebäudeteil entlang der Oberriexinger Straße. Dieser nimmt die Richtung der Bestandsbebauung auf und schafft durch eine Abstufung des obersten Geschosses einen angemessenen Übergang zum bestehenden Wohnhaus Oberriexinger Straße 27. Durch die Positionierung des Kopfbaus entsteht eine kleine Platzsituation im Bereich der bestehenden Bushaltestelle, die den öffentlichen Raum aufwertet und die ÖPNV-Anbindung städtebaulich betont. Im rückwärtigen Bereich des Vorhabens ist ein begrünter Gartenbereich vorgesehen, der zur östlichen Nachbarschaft vermittelt und Aufenthaltsqualität für die Bewohner schafft. Der vorhandene Baumbestand wird, soweit möglich, in die Freiraumgestaltung integriert.



Abbildung 4: Ansicht Oberriexinger Straße, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 03.07.2026

Mit seinem Sockelgeschoss schließt der Neubau im Süden direkt an die bestehende Gebäudefassade des Gebäudes Oberriexinger Straße 27 an und führt damit die Straßenrandbebauung fort. Die darüber liegenden Geschosse (Obergeschoss und Dachgeschoss) sind mit Abstand bzw. zurückgesetzt geplant. Diese Bauweise schafft einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung und gewährleistet damit eine verträgliche Gebäudeabwicklung entlang der Oberriexinger Straße.

Zur nördlich der Kirchhofstraße angrenzenden Bestandsbebauung und gegenüber der Oberriexinger Straße weist das Gebäude ebenfalls Rücksprünge im Dachgeschoss auf. Diese Staffelung berücksichtigt insbesondere die bestehende Topografie und gewährleistet einen angemessenen Übergang zur bestehenden Bebauung im Norden des Plangebietes.

Erschließung und Parkierung

Die Erschließung der geplanten Kfz-Stellplätze des Vorhabens erfolgt ausschließlich über die Oberriexinger Straße. Zufahrten entlang der schmalen Kirchhofstraße werden ausgeschlossen. Die Kirchhofstraße ist eine sehr schmale, untergeordnete Erschließungsstraße mit begrenzter Verkehrskapazität, die zudem aufgrund der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche (Schulen) verstärkt von Schülerinnen und Schülern als Schulweg genutzt wird.

Die zentrale Lage an der Bushaltestelle gewährleistet eine optimale ÖPNV-Anbindung für die überwiegend älteren Bewohner.

Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Dies ermöglicht eine weitgehende Freihaltung des öffentlichen und privaten Freiraums von ruhendem Verkehr und schafft Raum für Aufenthaltsflächen und Begrünung. Ergänzend werden im südlichen/südöstlichen Bereich des Grundstücks drei oberirdische Stellplätze erstellt.

Vor dem Hintergrund der geringen Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen der Straßen in der Umgebung zu erwarten.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient vorwiegend der Schaffung von Wohnraum in Form von betreuten Wohnungen.

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Die vorhabenspezifische Nutzungsausweisung erfolgt da das Vorhaben bereits ein Hohes Maß an Konkretisierung erreicht. Die Steuerungsmöglichkeit kann daher wesentlich zielgenauer erfolgen, als bei einer allgemeinen Festsetzung möglich wäre. Der Bau von betreuten Wohnungen wäre zwar auch in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig. Andere Nutzungen aus dem Spektrum der Möglichkeiten eines allgemeinen Wohngebiets widersprechen der Zielvorstellung für eine Wohnbebauung für betreutes Wohnen speziell an diesem Ort zu schaffen.

Zulässig sind:

- Betreute Wohnungen,
- Der vorgenannten Nutzung dienende oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze,

Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der Planung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe auch Ziffer 6).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Höhe baulicher Anlagen (HbA_{1,2}) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika (HbA₁) bzw. oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer (HbA₂). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA₁) darf für technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Antennen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) um bis zu 2,00 m, wenn sie mindestens 1,00 m Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind. Weitere Überschreitungen sind für Geländer sowie für Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Oberriexinger Straße fällt in ihrem weiteren Verlauf in Richtung Stadtkern kontinuierlich ab. Dies spiegelt sich in der vorhandenen Bebauungsstruktur wider: Die Gebäude entlang der Straße sind in ihrer Höhe deutlich versetzt angeordnet und folgen der natürlichen Topografie.

Das geplante Vorhaben sieht gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan einen Baukörper mit drei Vollgeschossen - entlang der Oberriexinger Straße mit zusätzlichem zurückgesetztem Dachgeschoss – vor. Dieser schließt unmittelbar an das bestehende Wohnhaus Oberriexinger Straße 27 an. Die dortige Bestandsbebauung weist eine Firsthöhe von ca. 256,58 m ü. NHN auf. Das neue Gebäude wird im Erdgeschoss an das Haus Nr. 27 angebaut und nimmt dessen Fassadenflucht auf, und springt dann in den Obergeschossen zurück, um einen angemessenen Übergang zur Nachbarbebauung zu schaffen.

Im Bereich des geplanten Gebäudes ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ca. 258,40 m ü. NHN vorgesehen, die in Richtung Süden auf 255,64 m ü. NHN abgestuft wird.

An der Einmündung der Kirchhofstraße entsteht durch die geplante Gebäudepositionierung eine markante städtebauliche Situation mit einer aufgeweiteten Platzsituation im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle. Diese Aufweitung schafft eine klare Adressbildung und einen attraktiven Eingangsbereich zum Quartier, der die Wegebeziehung zum städtischen Friedhof betont und gleichzeitig die Haltestelle des ÖPNV städtebaulich fasst.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und gewährleisten eine gute Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur bei gleichzeitiger Schaffung einer städtebaulich markanten Adressbildung an der zentralen Einmündung Kirchhofstraße/ Oberriexinger Straße.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt die tatsächlich geplante Bebauung vor. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Sachsenheim nicht an die Vorgabe der BauNVO gebunden. Trotzdem werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO im Rahmen der Planung zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogen.

Auf dem ca. 1.670 m² großen Baugrundstück ergibt sich im Bereich des Vorhanggrundstückes gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine überbaute Fläche von ca. 965 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 2.947 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,58 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 1,49 entspricht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,2 sind somit in Bezug auf die GRZ deutlich überschritten und die GFZ überschritten.

Das Plangebiet wird durch Gebäude, Unterbauungen und Nebenanlagen zu ca. 65% versiegelt. Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstücks für die Unterbringung der geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen entsprechend des VEP zu ermöglichen.

Mit den Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GRZ) sind keine erheblich negativen Auswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, vor allem auf die natürlichen Bodenfunktionen, werden minimiert, indem Flachdächer der obersten Geschosse eine Begrünung erhalten und die unterbauten Flächen erdüberdeckt und zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung wird in einer unterirdischen Garage nachgewiesen. Die entsprechende Ausnutzung der Fläche ist aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) und aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb Sachsenheims aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen, Balkonen und Eingangsüberdachungen wird in begrenztem Maße zugelassen.

Innerhalb der Baufenster kann in Verbindung mit den Überschreitungsmöglichkeiten das im VEP dargestellte Baukonzept (siehe Ziffer 6) umgesetzt werden.

7.4 Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung an der Oberriexinger Straße festgesetzt. Es darf hier im Hanggeschoss/ Erdgeschoss auf die südliche seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. In den Obergeschossen wird durch einen entsprechenden Grenzabstand, unter Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes, eine Gliederung der Straßenansicht von der Oberriexinger Straße sowie ein angemessener baulicher Übergang zum Gebäude Nr. 27 gesichert.

7.5 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenlagen

Offene Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig. Tiefgaragen, offene und überdachte Fahrradstellplätze sowie sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen (NA) zulässig.

Die Begrenzung erfolgt um die Qualität des privaten Freiraums des Quartiers zu sichern und ermöglicht die Umsetzung der Planung gemäß des VEP. Die Eingangssituation sowie die südwestlichen Randfläche sowie Teile der späteren Gartenflächen werden dabei nicht unterbaut, sodass dort Flächen für erdgebundene Bepflanzungen, Bäume und eine hochwertige Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen.

7.6 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Tiefgaragenzufahrt ausschließlich von der Oberriexinger Straße aus. Zufahrten entlang der Kirchhofstraße werden damit ausgeschlossen. Die Kirchhofstraße ist eine sehr schmale, untergeordnete Erschließungsstraße mit begrenzter Verkehrskapazität. Zudem wird sie aufgrund der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche mit Schulen insbesondere von Schülerinnen und Schülern als Schulweg genutzt.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen im Zusammenspiel mit der festgesetzten Verwendung von versickerungsaktiven Belägen der festgesetzten Dachbegrünung und der Erdüberdeckung von Tiefgaragen der Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung sowie der verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden und das bestehende Kanalsystem wird entlastet.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse sowie Gebäudebegehungen, Werkgruppe Gruen, Bad Liebenzell vom April 2023.

Die Untersuchungen können zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel+Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt:

- Vermeidungsmaßnahme V1 – Schutz nicht betroffener Gehölzbestände
- Vermeidungsmaßnahme V2 – Zeitraum Rodungsarbeiten
- Vermeidungsmaßnahme V3 – Zeitraum Abbrucharbeiten
- Vermeidungsmaßnahme V4 – Umweltbaubegleitung
- Maßnahme M1 Anbringen von Nisthöhlen – Gebäudebrüter
- Ausgleichmaßnahme M2 (CEF) Anbringen von Nisthöhlen – Gebäudebrüter

Auf die Ausführungen unter Ziffer 9 dieser Begründung wird verwiesen.

7.8 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit der Festsetzung „GR – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ dienen der Verbreiterung der Gehwegsituation im Bereich der Kirchhofstraße. Diese Flächen ermöglichen eine Aufwertung und Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung im Quartier und kommt insbesondere den Bewohnern des geplanten betreuten Wohnens sowie den Nutzern der angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kulturhaus) zugute.

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFG 1 - Pflanzgebot für Einzelgehölze

Die Neupflanzungen von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten

positiv zu bewertenden Wirkungen der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Umfeld für die Bewohner gesichert

PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Innerhalb der mit PFG 2 festgesetzten Bereiche (Baufenster) sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Hauptgebäuden, mit Ausnahme von notwendigen technischen Anlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Erschließungs- und Wartungsflächen, Attiken sowie nicht brennbare Abstandsstreifen, extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 10 cm betragen. Die Festsetzung zur teilweisen Begrünung von Dachflächen der Hauptbaukörper dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Aufgrund diverser, aus technischen Gründen nicht begrünbaren Bereichen, wie z.B. Attikabereiche, Rauch-/ Wärmeabzugsanlagen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser, ist eine vollständige Begrünung der Dächer nicht möglich.

PFG 3 - Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Das Ziel der Festsetzungen ist es den Belangen des Klimaschutzes und den Belangen des Naturschutzes sowie dem Ziel einer wirtschaftlichen Bauweise gleichermaßen gerecht zu werden und dabei das Baugebiet mit ausreichend klimatisch wirksamen Grünflächen zu versorgen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserrückhaltung, -verdunstung und -versickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung gewährleistet und die ökologische Wertigkeit verbessert.

7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“ wurde für die sachgerechte Abwägung eine schalltechnische Untersuchung (Stahl + Weiß PartGmbH) erstellt, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht wurden:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und Bewertung anhand der DIN 18005.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wäl-

len zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ein hohes Schallschutzbauwerk notwendig. Die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen würde die geplante klare Baukante entlang der Straßenräume beeinträchtigen und zu erheblichen städtebaulichen sowie gestalterischen Nachteilen – insbesondere auch im Hinblick auf den öffentlichen Raum – führen. Auf Grund der zentralen Lage in der Innenstadt von Sachsenheim werden aktive Schallschutzmaßnahme aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Es werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden vorgesehen.

Gebietseinordnung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Bei der Gebietseinstufung für die Lärmuntersuchung werden aufgrund der geplanten Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes herangezogen.

Straßenverkehr

Die Beurteilungspegel betragen bis 67 dB(A) tags und bis 59 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 12 dB und nachts bis 14 dB überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden unterschritten

Es werden daher Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Straßenverkehr erforderlich und festgesetzt.

Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf den Straßenlärm:

L1 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

Nach DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt. Der Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks

L2 - Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Das Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 49 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die relevanten Bereiche mit **L2** gekennzeichnet.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachgestaltung

Das Vorhaben wird mit begrüntem Flachdach errichtet.

In der umgebenden Bebauung finden sich bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern, daneben aber auch Baukörper mit geneigten Dachformen.

Das geplante Gebäude bildet den städtebaulichen Abschluss des Quartiers Kirchhofstraße/Schul- und Gemeindezentrum. In diesem Bereich sind größere Gebäude sowie soziale Einrichtungen mit Flachdachbauweise vorherrschend. Die vorgesehene Dachform fügt sich damit in den bestehenden städtebaulichen Kontext ein. Darüber hinaus spielt die Topografie eine wesentliche Rolle: Das geplante zurückgesetzte Staffeldachgeschoss nimmt die Höhensituation auf und fügt sich harmonisch in das Geländeprofil ein.

8.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Vorschriften zur allgemeinen Gestaltung der unbebauten Freiflächen getroffen um eine durchgrünte Wohnumwelt zu sichern. Regelungen zu Restmüll- und Wertstoffbehälter werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, aus ortsgestalterischen Gründen festgeschrieben, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum (Hauptverkehrsstraßen) zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Ortsbild zu sichern.

8.3 Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der Abstandsflächen entlang der gekennzeichneten Baugrenzen auf 2,50 m verkürzt.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarliche Belange gewahrt bleiben.

Die Verkürzungen betreffen den Abstand zur Oberriexinger Straße 27. Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich ein Gebäude, das in seiner gesamten Ausdehnung als Grenzbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet ist. Nach dem geplanten Abbruch dieses Bestandsgebäudes wird die Neubebauung

so konzipiert, dass lediglich im Erdgeschoss noch eine Grenzbebauung bzw. ein Anbau an die Grundstücksgrenze erfolgt. In den Obergeschossen sowie im Dachgeschoss springt das Gebäude von der Grundstücksgrenze zurück, die brandschutzrechtlichen Anforderungen sind am geplanten Gebäude sowie an der Oberriexinger Straße 27 eingehalten. Die Abstände für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Landesbauordnung werden an den übrigen Nachbarbebauungen vollständig eingehalten

8.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird für Sonderformen des Wohnens (Wohnungen für betreutes Wohnen) eingeschränkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO fest, sondern nennt die konkret geplanten Nutzungen und verweist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Planung sieht Wohnungen für betreutes Wohnen vor. Bei diesen Wohnungen handelt es sich um eine Sonderform des Wohnens, für die in der Regel von einem deutlich geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Die Bewohner betreuter Wohnformen verfügen aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters häufig nicht mehr über einen eigenen Pkw. Die hervorragende zentrale Lage des Vorhabens im Stadtkern von Großsachsenheim mit einer Bushaltestelle unmittelbar vor dem Gebäude gewährleistet eine optimale ÖPNV-Anbindung. Alle wesentlichen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Vor diesem Hintergrund wird die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit angemessen reduziert. Das vorgesehene Stellplatzangebot mit 19 Stellplätzen in der Tiefgarage und 3 oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Stellplätze für ca. 30 Wohneinheiten) trägt diesen besonderen Rahmenbedingungen Rechnung und ist für die geplante Nutzung als ausreichend anzusehen.

9 Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Nachverdichtung/ Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Es wird auf die Darstellung der Umweltbelange, Büro Jennifer Laier, Tübingen vom 03.07.2026 verwiesen.

„Natura 2000“ - Schutzgebiete

Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese) in nächster Umgebung vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.).

9.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Im April 2023 wurde durch das Büro Werkgruppe Gruen eine Übersichtsbegehung Artenschutz, eine Habitatpotenzialanalyse sowie Gebäudebegehungen für das Plangebiet durchgeführt.

Im Rahmen der Begehungen konnten im Plangebiet und näheren Umfeld insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen werden. Von den festgestellten Arten können drei Arten (Amsel, Hausrotschwanz, Ringeltaube) als Brutvögel im Plangebiet gewertet werden. Acht weitere Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat und brüten im Umfeld. Ein Vorkommen streng geschützter Brutvogelarten und Vogelarten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie kann ausgeschlossen werden. Bei den Gebäudebegehungen wurden in der Garage im östlichen Plangebiet ein neueres Nest des Hausrotschwanzes sowie ein älteres Nest der Amsel festgestellt. Habitatstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten sind im Dachstuhl des Gebäudes Oberriexinger Straße 25 zunächst nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten (niedrige Raumhöhe, Belichtung, regelmäßige Nutzung) ist jedoch eine Eignung als Fortpflanzungsstätte für Fledermausarten vollständig auszuschließen. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse wurden nicht gefunden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse, von Amphibien, holzbewohnenden Käferarten, Falterarten und der Haselmaus kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie der Innerortslage ausgeschlossen werden.

Durch die festgelegten Vermeidungs-, CEF- und Schutzmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden bei Umsetzung der Maßnahmen nicht erfüllt.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sachsenheim im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

10 Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur

10.1 Niederschlagswassermanagement

Die Entwässerung soll über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Durch Rückhalt und gedrosselte Ableitung auf dem Vorhabengrundstück sowie durch Teilversiegelung von Flächen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

10.2 Hochwasser und Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ 100/ HQ extrem). Eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse ist nicht gegeben.

Starkregen

Für die Stadt Sachsenheim liegt zum Stand März 2025 keine kommunale Starkregengefahrenkarte vor. Aufgrund der topografischen Situation – das Gelände fällt von Ost nach West in Richtung Oberriexinger Straße ab – erfolgt bei Starkregenereignissen der oberirdische Abfluss über die Oberriexinger Straße (L 1141). Diese fungiert als natürliche Abflussbahn für wild abfließendes Niederschlagswasser.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals bebautes, teilweise bereits versiegeltes Grundstück. Die geplante Neubebauung führt zwar zu einer Veränderung des Versiegelungsgrads, jedoch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Vorbelastung nicht als erheblich zu bewerten.

Durch folgende Maßnahmen können negative Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden:

- Schaffung von teilversiegelten Belägen (wasserdurchlässige Beläge) anstelle vollversiegelter Flächen im Bereich der Stellplätze und Wege
- Extensive Dachbegrünung zur Retention und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser
- Erdüberdeckung von Tiefgaragenbereichen und Nebenanlagen zur Förderung der Versickerung
- Gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser

10.3 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

11 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sind gemäß § 13 KSG in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten und im Rahmen der Planung mit anderen Belangen abzuwägen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die

Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Innerhalb des Plangebietes, das einen bisher untergenutzten Standort im zentralen Bereich von Sachsenheim darstellt, soll eine entsprechende Nachverdichtung für betreute Wohnungen erfolgen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11.10.2021 ist zu beachten. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzungen ermöglicht.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum nahestehenden ÖPNV (Bus, Bahnhof) sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

12 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Baugrundstück ist im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

13 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet

0,17 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachsenheim,

Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 03.07.2026