

Stadt Sachsenheim



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Landkreis Ludwigsburg

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
(§ 13a Baugesetzbuch)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§74 Landesbauordnung)**

„Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Bebauungsplangebiet	3
1.1	Lage und Größe	3
1.2	Umgebung	3
1.3	Bestand	3
2.	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne	4
3.	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	4
3.1	Verfahren nach § 13 a BauGB	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Allgemeine Ziele	5
4.2	Bebauungs- und Freiraumkonzept	5
4.3	Erschließungs- und Mobilitätskonzept	6
5.	Planinhalte, Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	8
5.4	Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen	9
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.	Örtliche Bauvorschriften	12
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
6.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	12
6.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	13
7.	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	13
8.	Umweltbelange	15
8.1	Schutzgut Mensch	15
8.2	Schutzgut Boden	16
8.3	Schutzgut Klima/ Luft	16
8.4	Schutzgut Wasser	16
8.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz	17
8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	18
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
9.	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	18
10.	Ver- und Entsorgung	19
11.	Sozialverträglichkeit	19
12.	Planungsdaten	19

1. **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Großsachsenheim ca. 350 m westlich der Innenstadt. Im nördlichen Anschluss befindet sich die Bahnstrecke Stuttgart-Karlsruhe. Der Bahnhof liegt ebenfalls in ca. 350 m Entfernung im Nordosten.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen Gehölzstreifen zwischen o.g. Bahnstrecke und Plangebiet
- im Osten durch die Querstraße
- im Süden durch den Seepfad und
- im Westen durch die Kurze Straße

Im Lageplan vom 20.10.2017/ 23.11.2017/ 28.06.2018/ 22.11.2018 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

1.2 **Umgebung**

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bahnstrecke Stuttgart-Karlsruhe. Östlich, südlich und westlich schließen Wohnquartiere mit einer ein bis zweigeschossigen Bebauung mit Einzelhauscharakter an. Insbesondere in den Quartieren im Süden und Westen bestehen größere Baulücken.

1.3 **Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches von Wohngebäuden geprägtes Quartier. Die Bestandsbebauung weist ein bis zwei Geschosse und meist zusätzlich ein Dachgeschoss auf. Vorherrschend ist hierbei das Satteldach.

Im Plangebiet bestehen einzelne unbebaute bzw. untergenutzte Bereiche. Insbesondere im Gebietsinneren und am südwestlichen Rand finden sich größere begrünte Gartenflächen, teils mit älteren Gehölzbeständen.

Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Querstraße, Seepfad und Kurze Straße) gesichert.

Eine Bushaltestelle liegt östlich des Gebietes an der Hauptstraße (Oberriexinger Straße) und ist für Fußgänger in 250 m Entfernung zu erreichen.

Der Bahnhof liegt circa 350 m nordöstlich des Plangebiets und bietet einen optimalen Anschluss an das überörtliche Schienennetz.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht daher den Darstellungen dieses Plans.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Stadtzentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der guten Anbindung an den Bahnhof sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen und nicht zuletzt eine steigende Wohnraumnachfrage, erfordern die Steuerung dieser Veränderungsprozesse im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung und das Ziel auch langfristig qualitätsvolles Wohnen in diesem für die Stadtentwicklung bedeutenden Bestandsgebiet zu ermöglichen.

Als eine Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept entwickelt, das Zielvorstellungen für eine bauliche Entwicklung aufzeigt. (Städtebauliches Konzept Querstraße, Büro ARP, Stuttgart, 2017).

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1 a BauGB).

Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird erforderlicher zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Neben einer Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen sollen hierbei auch Möglichkeiten für in der Region Stuttgart dringend benötigte kostengünstige Geschosswohnungen geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ erforderlich.

3.1 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche von ca. 10.000 m² und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 4.000 m² deutlich unter 20.000 m², so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Es bestehen keine zeitlich parallel aufgestellten Bebauungspläne noch welche in einem engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang.

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. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt. Anhaltspunkte für wesentliche negative Auswirkungen auf die dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, in dem Entwicklungsmöglichkeiten für den Baubestand sowie eine angemessene Nachverdichtung gesichert werden sollen. Ziel ist es einen an die Zukunft angepassten attraktiven Wohnort in der Nähe des Stadtkerns zu schaffen.

Für den Bereich zwischen Kurze Straße, Seepfad, Querstraße wurde im Jahre 2017 ein städtebauliches Konzept (Städtebauliches Konzept Querstraße Büro ARP, Stuttgart, 2017) entwickelt, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

4.2 Bauungs- und Freiraumkonzept

Die bestehende straßenbegleitende Bebauung entlang des Seepfades und der Querstraße wird gesichert und weiterentwickelt. Im südlichen und mittleren Bereich des Plangebiets nimmt eine kleinteilige Baustruktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach den Charakter der Umgebung auf. Im nördlichen Abschnitt zur Bahnlinie und zur Weststraße hin, der Verbindungsachse zur Hauptstraße/ Stadtmitte, werden hingegen auch Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss ermöglicht. Die Baugrundstücke ent-

lang den öffentlichen Straßen werden mit Satteldach festgesetzt. Im Quartiersinnenbereich werden bei Mehrfamilienhäusern begrünte Flachdächer festgelegt.

Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht, wobei bei Mehrfamilienhäusern der Bau von Tiefgaragen ermöglicht wird. Die Zahl der erforderlichen privaten Stellplätze wird gegenüber den Erfordernissen der Landesbauordnung erhöht, was zu einer Entlastung der angrenzenden öffentlichen Straßen von parkenden Fahrzeugen beiträgt. Die Dimensionierung der geplanten privaten Verkehrsflächen berücksichtigt die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Besucherparkplätze im Plangebiet.

4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Kurze Straße, Seepfad und Querstraße). Die Erschließung der geplanten Baumöglichkeiten im Gebietsinneren wird über eine, von der Kurze Straße ausgehende Privatstraße sichergestellt. Eine Bushaltestelle an der Hauptstraße (Oberriexinger Straße) und der nahegelegene Bahnhof bieten eine gute Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Begründung:

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Wohnbauflächen also vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden, Westen und Osten) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Begründung:

Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Grund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und die damit verbundene Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystem ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Gebäudehöhe (GBH_{max}) und der Traufhöhe (TH_{min-max}) festgelegt. Die Höhe wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/ Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 30 cm wird zugelassen.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 ist beim Bau von Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird in Gebieten WA 1 als abweichende Bauweise (Einschränkung der Gebäudelänge) sowie als offene Bauweise und in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 als offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des Baubestandes.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebiete WA 1 und WA 2.1 (festgesetzte Satteldächer) werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend des städtebaulichen Konzeptes.

5.4 Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Mit oberirdischen Garagen und Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 3,00 m zum Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wenn eine Erdüberdeckung und Begrünung gewährleistet ist.

Begründung:

Durch die Festlegung der Standorte und das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze und dem Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Es sind darüberhinaus Festsetzungen zur Anzahl und Größe von Gerätehütten getroffen worden.

Begründung:

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen zu vermeiden.

Gemeinschaftsanlagen

Gemeinsamer Müllbehälterstandplatz für den Zeitraum der Abholung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Begründung:

Für die Baufenster, die im Quartiersinneren festgesetzt sind, sind gemeinsame Müllbehälterstandplätze im Bereich Kurze Straße ausgewiesen um eine Entsorgung über öffentliche Straßen zu gewährleisten.

5.5 Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen werden als Gesamtfläche festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche dient der Erschließung der südlich von dieser Straße geplanten Bebauung im Quartiersinneren. Sie schließt im Westen unmittelbar an das vorhandene öffentliche Straßennetz (Kurze Straße) an. Vorgesehen sind südlich der geplanten Straße 4 Baugrundstücke mit einer Einzel-/ Doppelhausbebauung. Die geplante private Erschließungsfläche und das südlich gelegene Baufenster liegen auf den Grundstücken eines Eigentümers. Das südöstlich gelegene Grundstücksteil/ Baufenster kann ebenfalls über die geplante Straße erschlossen werden.

Es handelt sich um eine begrenzte Anzahl von späteren Anliegern. Die Straße muss weder Durchgangsverkehr noch Ziel und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen.

Bei Aufteilung des Privatgrundstückes in Einzelbauplätze muss im Rahmen des Verkaufs eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung in Form einer Baulast und die Bestellung einer Grunddienstbarkeit erfolgen.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist der Bau der Straße zu regeln und vertraglich zu sichern.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Der bestehende schmale Wohnweg in nördlicher Verlängerung der Querstraße soll hierdurch von zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr entlastet werden.

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

Versickerungsaktive Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begründung von Flachdächern und Tiefgaragen

unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz werden festgesetzt.

Begründung:

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros „Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung“ vom Mai 2018 wird verwiesen.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot von Einzelbäumen/ Begrünung der Baugrundstücke

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den einzelnen Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 300 m² ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Artenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ferner sollen sie zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum ermöglicht werden.

Mit den Festsetzungen bezüglich der Dachform soll zum einen entlang der bestehenden öffentlichen Straßen an die in der Umgebung vorherrschende geneigte Dachform angeknüpft werden. Gleichzeitig werden im Gebietsinneren begrünte Flachdächer ermöglicht.

Eine extensive Dachbegrünung trägt neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechter Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.

Begründung

Das städtebauliche Ziel ist eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird neben einer Erdüberdeckung und Begrünung eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen bzw. eine Begrünung solcher Anlagen festgesetzt.

Einfriedungen, Stützmauern sowie Restmüll- und Werkstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern sowie von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Summe wird jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (d.h. je Einfamilienhaus generell mindestens 2 Stellplätze).

Begründung:

Die Stadt Sachsenheim verfolgt mit dem Bebauungsplan langfristig das Ziel das Plangebiet zu einem attraktiven innerörtlichen Wohngebiet zu entwickeln.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt insbesondere auch aufgrund der spezifischen örtlichen Situation mit einem entsprechend sparsam dimensionierten bestehenden Erschließungssystem. Bei Nachverdichtungen in Bestandsgebieten zeigt sich, dass der Bedarf an Stellplätzen die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Eine gesicherte Durchfahrt für Ver-/Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge wäre ggf. nicht mehr gewährleistet.

7. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Für das Plangebiet liegt einer Vorbelastung durch die im Norden liegende Bahnlinie Bietigheim-Bissingen – Vaihingen an der Enz vor.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplangebiet „Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ wurden die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht (BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 18.06.2018).

Aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben sich nachts (22 – 06 Uhr) die höchsten Beurteilungspegel von etwa 63 dB(A), im Zeitbereich tags (06 – 22 Uhr) von etwa 61 dB(A). Somit liegen in beiden Zeitbereichen die Beurteilungspegel deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55/45 dB(A) (tags/nachts) für ein allgemeines Wohngebiet.

Die Freisitze im Plangebiet sind südlich der geplanten Gebäude vorgesehen. In Höhe des Erdgeschosses ergeben sich dort gemäß Gutachten Pegel unter den oben genannten Orientierungswerten.

Aufgrund der vor allem im Zeitbereich nachts sehr hohen Beurteilungspegel im Plangebiet waren Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen. Die Überprüfung einer Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand südlich entlang der Schiene auf 6 m hat ergeben, dass die Immissionen durch den Schienenverkehr an den Plangebäuden zusätzlich um bis zu 5 dB gemindert werden können. Höchste Pegel ergeben sich damit im maßgeblichen Zeitbereich nachts „nur noch“ bis zu 60 dB(A).

Nach Aussagen der DB Immobilien Region Südwest ist eine Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand nicht möglich; es müsste die bestehende rückgebaut und eine neue Lärmschutzwand aufgebaut werden. Dies wäre für die Stadt Sachsenheim nur mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand möglich und steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Wirkung der erhöhten Lärmschutzwand.

Eine geschlossene Riegelbebauung entlang der nördlichen Gebietsgrenze, um weitere Abschirmwirkungen nach Süden zu erreichen, ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Günstig zu beurteilen ist die Lage der Lärmquelle im Norden der geplanten Bebauung. Durch die Stellung der Baukörper, wie im städtebaulichen Entwurfs dargestellt, können die künftigen Freisitze der Wohnungen überwiegend lärmabgewandt nach Süden orientiert werden. Die Pegel liegen hier gemäß Gutachten unterhalb der Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB(A) (tags).

In Verbindung mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner tags wie auch nachts trotz der hohen Vorbelastung gewährleistet werden können:

An den Gebäudefassaden sind aufgrund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Für schutzbedürftige Räume ohne Schlafnutzung kann der Nachweis über die Luftschalldämmung anhand der im Zeitbereich tags (06 – 22 Uhr) vorliegenden Geräuschbelastung geführt werden.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 18.06.2018. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der realen Situation (abschirmende Wirkung der Nachbarbebauung) an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird empfohlen schützenswerte Räume wie z.B. Büro- oder Wohnräume an den von den Geräuschen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB 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 § 13 a 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 in die Abwägung einzustellen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

8.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ dienen neben der Bestandssicherung der Vorbereitung einer künftigen geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung (Umbau, Neubau) und einer möglichen Ergänzung dieser gewachsenen Siedlungsstruktur. Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der im Plangebiet und der Umgebung wohnenden Menschen.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr auf der nördlich des Gebietes verlaufenden Bahnstrecke ist das Gebiet vorbelastet. Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 18.06.2018 wird hingewiesen. Eine wesentliche Zunahme des KFZ-Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Der Bebauungsplan dient der Erhal-

tung und Schaffung von Wohnraum. Zur Planrealisierung (Nachverdichtung) sind zum Teil private bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

8.2 Schutzgut Boden

Boden

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden.

Aufgrund der bisherigen bestehenden Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes liegen hier lediglich anthropogen überformte Böden vor. Bei den für eine bauliche Ergänzung geeigneten Freiflächen handelt es sich um bisher als Hausgärten genutzte ebenfalls anthropogen überformte Flächen.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geregelte Bebauung auch des Quartiersinnenbereichs. Zu Beachten ist hierbei jedoch, dass das Plangebiet bereits bisher teilweise überbaut und versiegelt ist.

Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Bewertung

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

8.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Das Gebiet ist teilweise bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Bei einer Bebauung der vorhandenen, bisher unbebauten Grundstücken erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und

Wegen, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise vermieden werden. Zu bedenken ist zudem, dass bereits bisher bebaute bzw. anthropogen stark überformte Böden genutzt werden.

Bewertung

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Sanierungsmaßnahmen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist ggf. mit Eingriffen in den Gebäudebestand sowie in Gehölzbestände und Gärten verbunden. Diese Eingriffe können potenziell von besonders oder streng geschützten Tierarten als Habitat genutzt werden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden Biotopstrukturen sowie weitere Hinweise auf Tierartenvorkommen im Gebiet erfasst.

Die Empfehlungen des Fachgutachtens wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros „Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung“ vom Mai 2018 wird verwiesen.

Vögel

Im Zuge der Überprüfung von Gebäudefassaden sowie faunistischer Erfassungen wurden im Untersuchungsgebiet für Vögel geeignete Strukturen erfasst. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden sich für höhlenbrütende Vogelarten in Bäumen und in dichten Strauchgruppen. An den Wohngebäuden wurden keine Nischen o.ä. festgestellt, die auf eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte für gebäudebrütende Vogelarten hinweisen.

Insgesamt ist aufgrund der siedlungstypischen Vorbelastungen (Anwesenheit des Menschen mit gewissen Scheuchwirkungen, Störgeräusche, freilaufende Katzen) nur mit dem Vorkommen weniger siedlungstypischer, allgemein häufiger Vogelarten in geringer Individuendichte zu rechnen.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch geplante Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan „Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Im räumlichen Zusammenhang zum

Plangebiet sind im Vorfeld der Planung 12 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel aufzuhängen.

Bewertung

Es sind bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz zu erwarten.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bisher lediglich gemäß § 34 BauGB bebaubaren Gebietes vorbereitet. Die Höhenfestsetzungen und die festgesetzten Dachformen berücksichtigen den Bauzustand der Umgebung.

Das Ortsbild erfährt hierdurch langfristig eine Aufwertung.

Bewertung

Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur und Sachgüter ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen bzw. Baulücken und Brachflächen im Innerortsbereich.

Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Das Gebiet ist teilweise bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Für die Erschließung des Quartierkerns wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Für das Gebiet erfolgt eine abschnittsweise Umgestaltung durch Sanierung, Um- und Erweiterungsmaßnahmen sowie eine Neubebauung in Teilbereichen. Aufgrund der geringen Größe der bisher unbebauten bzw. freigeräumten Gebietsteile, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung daher wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation

11. Sozialverträglichkeit

Der durch die Umstrukturierung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungsplätzen für Kinder kann durch Einrichtungen im Stadtgebiet gedeckt werden.

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anschluss an das örtliche Busnetz und den nahegelegenen Bahnhof ist gegeben

12. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	1,00 ha
--------------------------------	----------------

davon

Nettobauland	0,95 ha
Private Verkehrsfläche	0,05 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachsenheim,
Stuttgart, den 20.10.2017/ 23.11.2017/ 28.06.2018/ 22.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky