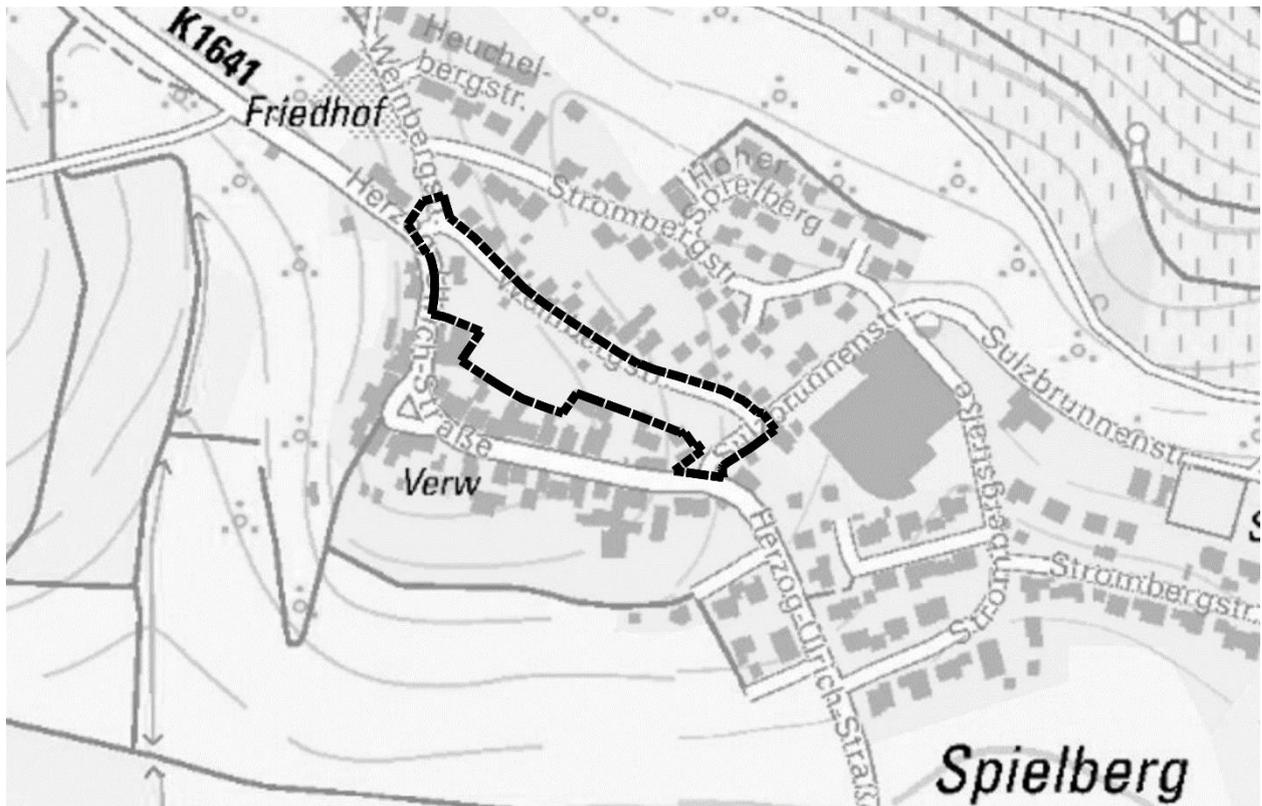


Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan „Südliche Weinbergstraße“

in Spielberg



Begründung

zum Aufstellungsbeschluss

05.04.2022

1 Anlass der Planung

Die Stadt Sachsenheim hat sich aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage, aber auch aufgrund der reizvollen landschaftlichen Umgebung zu einem beliebten Wohnort in der Region Stuttgart entwickelt. Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen begegnete die Stadt in der Vergangenheit vorrangig durch die Ausweisung neuer Baugebiete. Hierdurch konnte die Bewohnerzahl in den letzten Jahrzehnten nahezu kontinuierlich gesteigert werden (1980 ca. 14.000 Einwohner, 2000 ca. 17.000 Einwohner, 2020 ca. 19.000 Einwohner). Parallel wuchs die Zahl der Arbeitsplätze, dennoch verfügt die Stadt unverändert über einen erheblichen Überhang an Auspendlern, womit die Bedeutung als Wohnort in der Region unterstrichen wird.

Verbunden mit diesem Wachstum war jedoch auch eine Ausweitung der baulich genutzten Flächen. Betrug der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche Mitte der 1990er Jahre noch knapp 10 % des Gemeindegebietes, so ist der Anteil 25 Jahre später auf ca. 12,5 % angestiegen, was einem Zuwachs von ca. 160 ha entspricht.

Das Statistische Landesamt prognostiziert für 2035 einen weiteren Anstieg der Bewohnerzahl auf ca. 19.300 Einwohner. Diese Vorausberechnung erfolgte auf Grundlage der Einwohnerzahl von 2017. Da bereits 2020 die Zahl an 19.000 Einwohnern erreicht wurde, ist absehbar, dass der tatsächliche Zuwachs an Einwohnern die Prognose übertreffen wird.

Mit diesem Zuwachs ist eine weitergehende Nachfrage nach Wohnraum verbunden. Gleichzeitig wird seitens des Gesetzgebers eine teilweise Abkehr von der immer weitergehenden Ausweisung von neuen Baugebieten zu Lasten von der Landwirtschaft, der Erholung oder dem Naturschutz dienenden Freiflächen gefordert. Durch unterschiedliche Maßnahmen konnten hierbei bereits Erfolge erzielt werden. Betrug der Flächenverbrauch (Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche) in Baden-Württemberg Anfang der 2000er Jahre noch ca. 10 ha pro Tag, so konnte der tägliche Zuwachs inzwischen auf ca. 5,5 ha reduziert werden. Es ist Zielsetzung der Landesregierung, den Verbrauch bis 2030 auf ca. 3 ha zu verringern und langfristig eine „Netto-Null“ zu erreichen.

Damit stellt sich die Aufgabe für die Kommunalentwicklung, neuen und auch bezahlbaren Wohnraum zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage bei möglichst geringer Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich zu generieren. Dabei rücken bisher unbebaute Flächen in den Innenbereichen genauso in den Mittelpunkt wie leerstehende Gebäude.

Der historische Ortskern von Spielberg erstreckt sich entlang der Herzog-Ulrich Straße. Die unregelmäßig, und teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke sind dabei häufig nur zu einem kleinen Teil mit Haupt- oder Nebengebäuden überbaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden von Grünflächen eingenommen, welche einstmals als Nutzgärten gedient haben. Inzwischen fungieren diese Flächen nur noch als Ziergarten oder sind als einfache Wiesenfläche angelegt.

Im Zuge einer innerörtlichen Untersuchung im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) wurde auch der Ortskern von Spielberg u.a. hinsichtlich Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes betrachtet. Dabei wurde der unbebaute Bereich zwischen Bestandsbebauung an der Herzog-Ulrich-Straße und der Weinbergstraße als „mittelfristige Wohnbau-Entwicklungsfläche“ eingestuft.

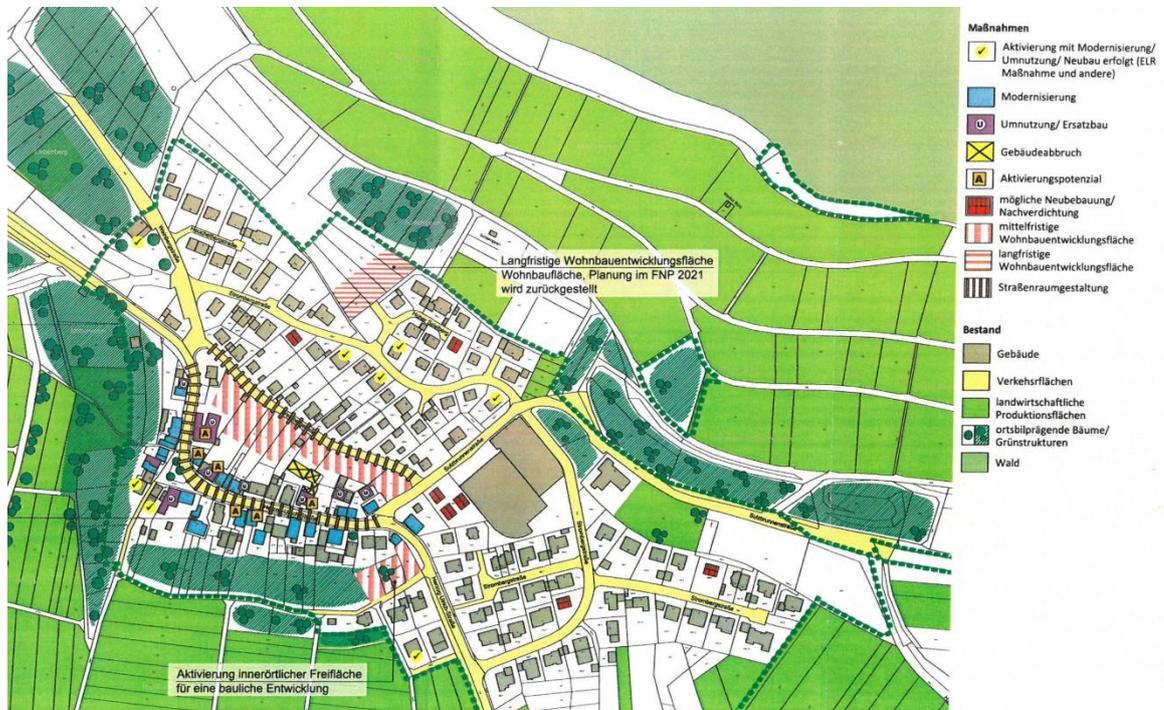


Bild 1: Maßnahmenplan Spielberg ELR

Die Verwaltung wie auch der Ortschaftsrat Spielberg unterstützen die Bemühungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. So wurde 2017 auf ein angedachtes Baugebiet in Spielberg, welches auf Grundlage des damals neu eingeführten § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren) hätte entwickelt werden können, bewusst verzichtet, da hierdurch die Anreize für eine Innenentwicklung geschwächt worden wären. Stattdessen soll die Schaffung von neuem Wohnraum zukünftig schwerpunktmäßig innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgen. Der Bereich zwischen Herzog-Ulrich-Straße und Weinbergstraße weist hierbei ein Nachverdichtungspotenzial auf und stellt somit einen wichtigen Baustein zur Erreichung der gesteckten Ziele dar.

Zumindest auf einem Teil der Flächen können Vorhaben bereits nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Allerdings sind die städtebaulichen Vorgaben des § 34 nicht sehr ausgeprägt und führen immer wieder zu Diskussionen. Daher soll mit einem Bebauungsplan ein eindeutiger städtebaulicher Rahmen für eine Bebauung auf dieser Fläche gelegt werden. Die Zielsetzung ist dabei:

- Ermöglichung einer ortsverträglichen Nachverdichtung.
- Vermeidung von überdimensionierten und gestalterisch unpassenden Gebäuden.
- Sicherung eines Mindestanteils an Freiflächen.
- Schaffung ausreichender Stellplätze auf den privaten Grundstücken.
- Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich oder teilweise die Flurstücke 1, 2, 3, 4/2, 4/3, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 285 (Weinbergstraße) und 643 (Sulzbrunnenstraße) auf Gemarkung Spielberg. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,81 ha.



Bild 2: Katastralauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet grenzt direkt an den Ortskern von Spielberg und wird begrenzt durch die bestehende Bebauung an der Herzog-Ulrich-Straße sowie die Weinbergstraße. Die Fläche ist nahezu un bebaut und wird überwiegend als Wiesenfläche mit Baumbestand genutzt.

Die Topografie des Plangebietes ist ausgeprägt und weist ein Gefälle Richtung Nordosten auf.

Die Umgebung ist baulich geprägt. An der Herzog-Ulrich-Straße besteht noch ein erheblicher Anteil an historischer Bebauung mit Wohn- und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. In einem Teilbereich wurde die Altbausubstanz inzwischen abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Nördlich schließt sich an der Weinbergstraße eine in den 1950er und 60er Jahren entstandene Wohnbebauung an.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

4 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Eine Wohnnutzung würde dieser Darstellung zwar nicht entsprechen, jedoch kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen werden. Der FNP ist hierbei zu berichtigen.



Bild 4: Flächennutzungsplan Sachsenheim, Ausschnitt Spielberg – Plangebiet weiß markiert

5 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Spielberg und ist zumindest in Teilen bereits nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB zu bebauen. Als typische Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die darin genannten Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche des Gesamtplanes gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird den in § 13a Abs. 1 genannten Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschreiten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches wird sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ergeben.
- Durch die Planung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten zu erwarten.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit einer formellen Umweltprüfung. Belange des Natur- und Artenschutzes sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eröffnet. In einem nächsten Schritt sind die Bebauungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu untersuchen und auf Grundlage eines abgestimmten Bebauungskonzepts der Entwurf eines Bebauungsplanes anzufertigen. Dieser wird im Gemeinderat zur Diskussion gestellt und nach positivem Beschluss öffentlich ausgelegt und parallel den maßgeblichen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

6 Veränderungssperre

Zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit soll parallel zum Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB erlassen werden. Hierbei handelt es sich um ein Instrument der Bauleitplanung, durch deren Erlass die Errichtung von Anlagen, die den Zielen des künftigen Bebauungsplanes widersprechen würden, während des Zeitraumes der Bebauungsplanaufstellung verhindert wird. Die Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen, ein vorangestelltes Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft und ist gemäß § 17 BauGB zwei Jahre gültig. Eine begründete zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich.

Der Erlass einer Veränderungssperre erfordert ein Mindestmaß der Planungskonkretisierung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist oben dargelegt.