

Stadt Sachsenheim

Landkreis Ludwigsburg



Bebauungsplan

„Areal Bahnhofstraße/Sersheimer Straße“ mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 Landesbauordnung (LBO))

Ziele und Zwecke der Planung

Stand 06.04.2022

Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke der Planung

1.	Bebauungsplangebiet.....	3
1.1	Lage und Größe.....	3
1.2	Umgebung	3
1.3	Bestand	3
2.	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bebauungspläne	4

3.	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	4
4.	Verfahren nach § 13a BauGB	4
5.	Umweltbelange	5
6.	Planungsdaten	5

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

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

Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden durch die Bahnlinie,
- im Osten durch das Flst. 248 (Bahnhofstraße) bzw. Flst. 243/1
- im Süden durch die Südseite des Flst. 251 (Sersheimer Straße)
 - o im Westen durch die Bahnlinie
- Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flst. 245, 246, 248/1, 248/2, 248/3, 278/1, 278/2, 278/3 und Teilflächen der Flst. 248 und 251 (Straße) und hat eine Größe von ca. 6.200 m.² Es ist im Abgrenzungsplan vom 12.05.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Umgebung

Das Plangebiet ist Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungen umgeben.

Es grenzen an:

- Im Norden und Westen das Bahngelände
- Im Osten die Bahnhofstraße mit überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern.
- Im Süden Wohnbebauung.

1.3 Bestand

Das Plangebiet steigt von der Sersheimer Straße im Südwesten bis zum nordöstlichen Rand des Plangebietes an.

Bei der Bebauung handelt sich um Wohngebäude sowie verschiedene gewerbliche Nutzungen und Gastronomie vorhanden.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von kleineren Pflanzinseln im Bereich des P+R Parkplatzes fast vollständig versiegelt.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.2 Flächennutzungsplan

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.

2.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes besteht der seit 16.10.2009 rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofstraße“.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtkern von Großsachsenheim.

Die bestehende Bebauung steht mittelfristig zur Disposition. Für eine maßstäbliche Einfügung einer Neubebauung und für eine geordnete bauliche Entwicklung an dieser wichtigen Stelle im Stadtgrundriss, soll ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, das als Grundlage für die Bauleitplanung dienen soll.

Städtebauliche Zielsetzungen für das Plangebiet

1. Schaffung von gestalterisch ansprechender Neubebauung, vorzugsweise verbunden mit der Ansiedlung von Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung und den darüberliegenden Geschossen.
2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von klimapolitischen Zielen an dieser wichtigen Stelle im Stadtgebiet.
3. Schaffung ausreichender Stellplätze auf privaten Grundstücken.

Weitere Ziele werden ggf. im weiteren Verfahren definiert.

Für die planungsrechtliche Sicherung der o.g. städtebaulichen Ziele ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Bahnhofstraße/Sersheimer Straße“ erforderlich.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Areal Bahnhofstraße/Sersheimer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es 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. 6.200 m² liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB deutlich unter 20.000 m², so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht kann.

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 somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

5. Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Areal Bahnhofstraße/Sersheimer“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 in die Abwägung einzustellen.

Artenschutz

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

6. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet

6.200 m²

Aufgestellt durch Team Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Sachsenheim

Sachsenheim, den 12.05.2023