

Stadt Sachsenheim
Landkreis Ludwigsburg

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP



Bebauungsplan

„Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften
(§74 Landesbauordnung (LBO))

Ziele und Zwecke der Planung

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

1. Bebauungsplangebiet

1.1 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 Altstadt-kerns von Großsachsenheim.

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).

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flst. 119/3, 2440 und 119/5 und hat eine Größe von ca. 1.700 m.² Es ist im Abgrenzungsplan vom 06.04.2022 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Umgebung

Das Plangebiet ist Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungen umgeben.

Es grenzen an:

- Im Norden, jenseits des Kirchhofweges, Wohnbebauung bzw. im Nordwesten das Kleeblatt-Pflegeheim
- Im Osten Wohnbebauung entlang des Kirchhofweges und eine Gemeinbedarfsfläche mit Kulturhaus und verschiedenen Schulen
- Im Süden die o.g. Gemeinbedarfsfläche und
- Im Westen, jenseits der L 1141 (Oberriexinger Straße), Wohnbebauung.

1.3 Bestand

Das Plangebiet steigt von der Oberriexinger Straße im Westen bis zum östlichen Rand des Plangebietes um ca. 4 m an.

Die unmittelbar an die Oberriexinger Straße angrenzenden Grundstücksteile sind mit zweigeschossigen Gebäuden, die ein zusätzliches Dachgeschoss unter einem steil geneigten Satteldach aufweisen, in geschlossener Bauweise bebaut.

Die traufständige Bebauung entlang der Oberriexinger Straße wechselt an der Einmündung der Kirchhofstraße zu einer giebelständigen Gebäudestellung und betont damit die Wegebeziehung zum städtischen Friedhof.

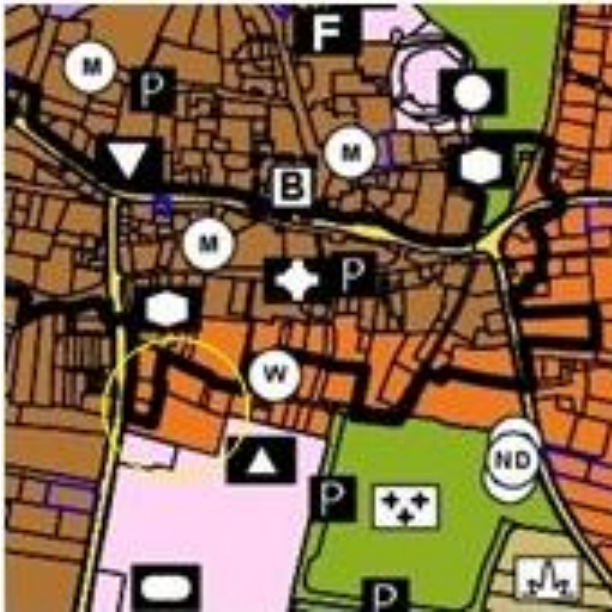
Der östliche Teil des Plangebietes ist stärker durchgrünt, weist einen teils älteren Baumbestand auf und ist lediglich mit zwei Nebengebäuden bebaut.

Bei der Bebauung handelt sich um ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzte Haupt- und Nebengebäude sowie eine Gastwirtschaft im Einmündungsbereich Kirchhofstraße/ Oberriexinger Straße.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.2 Flächennutzungsplan

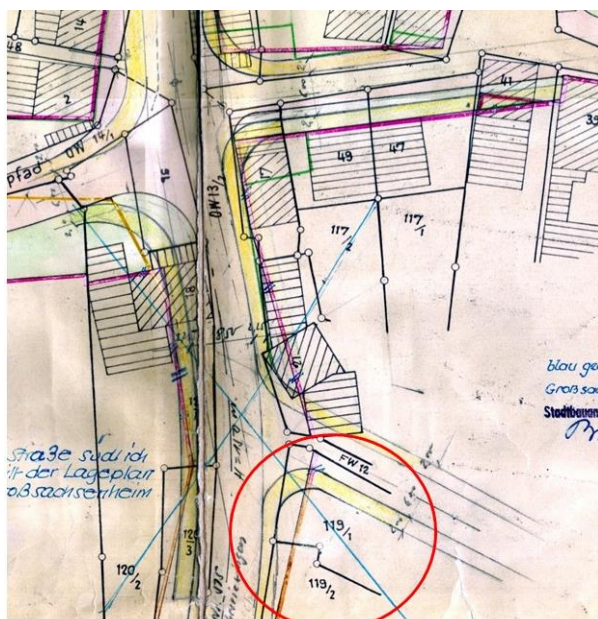
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt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



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim Fortscheidung 2006-2021 vom 10.09.2008

2.3 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.



Ausschnitt Bebauungsplan „Ortskern“ vom 17.08.1960

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtkern von Großsachsenheim und markiert mit seiner Bebauung die Einmündung der Kirchhofstraße in die Oberriexinger Straße am südlichen Rand des historischen Altstadtkerns von Großsachsenheim.

Die bestehende Bebauung steht 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

- Zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Oberriexinger Straße
- Ergänzende Bebauung entlang der Kirchhofstraße zweigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss
- Betonung der Wegeverbindungen zum Friedhof, die gleichzeitig auch die Grenze zum historischen Stadtkern von Großsachsenheim markiert
- Einbindung in die topografische Situationen zwischen Oberriexinger Straße und Kirchhofstraße (Höhenunterschied ca. 3,00m)
- Parkierung der Mehrfamilienhäuser in einer erdüberdeckten und übergrünten Tiefgarage. Zufahrt ausgehend von der Oberriexinger Straße.

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

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“ 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. 1.700 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 „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“ 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	1.700 m²
--------------------------------	----------------------------

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachsenheim

Stuttgart, den 06.04.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)