

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SERSHEIM
GEMARKUNG: SERSHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Sanierungsgebiet Vaihinger Straße, 1. Änderung“

Ludwigsburg, den 13.03.2018

bearbeitet: Uwe Müller

KMB
PLAN | WERK | STADT | GMBH
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Bodenordnung	4
3.4 Vorhandene Nutzung	4
3.5 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5 Pflanzgebote	6
4.6 Öffentliche Verkehrsanlagen	6
4.7 Ver- und Entsorgung	6
4.8 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	7
6. Artenschutz	7
7. Planverwirklichung	7

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Backgasse,
- im Osten durch das Flurstück 25, 24/2, 24/1,
- im Süden durch die Nordgrenze der Sedanstraße,
- im Westen durch das Flurstück 18/1, 20/1 und 23,

Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil des Bebauungsplans.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des aktuellen Wohnbedarfs soll durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Vaihinger Straße“ die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Da das Bauvorhaben den städtebaulichen Zielen „Stärkung der Innenentwicklung“ und „Aktivierung von innerortsnahe Kernbereichen“ entspricht, besteht ein öffentliches Interesse an der Änderung des bestehenden Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan soll durch Festlegung eines allgemeinen Wohngebiets die Nutzungsmöglichkeiten entsprechend einer modernen, bedarfsgerechten innerörtlichen Nutzungsmischung geschaffen werden.

Das Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanänderung, welcher zur innerstädtischen Nachverdichtung beiträgt, nutzt vorhandene technische Infrastrukturen (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme). Gleichzeitig wird mit der Nachverdichtung der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie die Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich stellen ein öffentliches Interesse dar und begründen die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebietsnutzungen ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Vaihingen/Enz, ist der Planbereich als gemischte Bauflächen, gem. § 1, Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, festgesetzt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht derzeit der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Vaihinger Straße“ aus dem Jahr 1978. Neben öffentlichen Parkierungsflächen weist der Bebauungsplan innerhalb des Plangebiets ein Mischgebiet sowie Flächen für öffentliche Parkplätze aus.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Vaihinger Straße“ und befindet sich somit in Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Der Bebauungsplan knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1, Abs. 6, Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau von vorhandenen Ortsteilen handelt.

Das Plangebiet umfasst ca. 2.000 m². Bei einer zusätzlichen Überbauung im Sinne § 19, Abs. 2 BauNVO von 40 % ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 800 m². Aufgrund des vorhandenen Planungsrechts mit einer nahezu identischen überbaubaren Grundstücksfläche muss diese nicht weiter betrachtet werden.

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19, Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13 a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3 c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² – 100.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-Pflicht des Vorhabens.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebiete (Flora-, Fauna-, Habitat- und Vogelschutzgebiete).

In dem „Beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs- / Ausgleichsregelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Sersheim. Die Dorfmitte befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Plangebiet liegt direkt an der Sedanstraße, als eine der Hauptverbindungsstraßen innerhalb des Ortskerns von Sersheim. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Umgebung immer mehr zu Wohnzwecken genutzt wird. Somit fügt sich die geplante Wohnnutzung in die bestehende bzw. in die sich entwickelnde, umgebende Wohnnutzung ein.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich teilweise im Besitz der Gemeinde Sersheim, teilweise handelt es sich um Privatgrundstücke.

3.3 Bodenordnung

Zur Realisierung des Vorhabens sind geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es handelt sich dabei um Katastervermessungen. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

3.4 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind überwiegend versiegelt. Entlang der südwestlichen Begrenzung des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Parkplatz der Gemeinde Sersheim. Die überwiegenden Flächen, sind mit Wohn- und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, mit Garagen und Schuppengebäuden bebaut.

3.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Wie oben bereits erwähnt, sind die Flächen über die Sedanstraße im Süden und die Backgasse im Norden verkehrlich erschlossen.

3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen- und Straßenbereichen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Nach Abriss der vorhandenen Haupt- und Nebengebäude soll durch Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser neuer Wohnraum in der Gemeinde Sersheim geschaffen werden.

Hierdurch wird der allgemein erkennbaren Entwicklung der Umgebung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet entsprochen.

Die zentrale Lage des Gebiets mit fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Buslinien und Bahnhof) befürwortet eine Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen an dieser Stelle. Die vorhandenen Gebäudestrukturen in Form von zwei- bis dreigeschossigen Haupt- und Nebengebäuden mit steilen Satteldächern wird von der Planung berücksichtigt und bildet die Grundlage für die städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend der Gebietsentwicklung vom Mischgebiet hin zum allgemeinen Wohngebiet und aufgrund vorhandener konkreter Pläne für Wohnzwecke, wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, da diese aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie eventueller Freiflächennutzungen nicht mit der geplanten Wohnnutzung verträglich sind. Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet. Durch diese Art der Festsetzung wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt zur Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl

Gemäß der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird die festgesetzte Grundflächenzahl auf die Obergrenze von 0,4 festgelegt. Dadurch wird der Verdichtungsgrad der umliegenden Bebauung eher etwas unterschritten. Zur Realisierung von Zugängen, Terrassen und Stellplätzen wird die Grundflächenzahl gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO für diese Anlagen auf 0,6 erhöht. Des Weiteren wird die Grundflächenzahl für Tiefgaragen, zur Sicherung der geforderten Parkierung, auf 0,8 festgesetzt.

4.3.2 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch Bezugshöhen, welche sich an den vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhen einer bereits vorliegenden Entwurfsplanung orientieren. Die Bezugshöhe im Bereich der Sedanstraße befindet sich ca. 0,5 m über dem Straßenniveau. Für das Baufenster entlang der Backgasse wird diese Bezugshöhe übernommen. Durch die tieferliegende Lage der Backgasse wird in diesem Bereich das Untergeschoss freigestellt. Entlang der Südfassade dieses nördlichen Baufensters orientiert sich die Bezugshöhe an der Oberflächen-gestaltung der geplanten Tiefgarage und des innenliegenden Freibereichs der Wohnanlage. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf diese Bezugshöhen, sie orientieren sich an der umgebenden, bereits 2- bis 3-geschossig vorhandenen Bebauung mit steilen Satteldächern.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da die oben genannten Höhenfestlegungen der Gebäude ausreichend bestimmt sind. Darüber hinaus wird durch diese Art der Festlegung sichergestellt, dass die Dachgeschosse sowie die obersten Geschosse entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans voll genutzt werden können, ohne dass hier rechtliche Einschränkungen entstehen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch zwei Einzelbaufenster. Die Länge bzw. die Gestaltung dieser Baufenster orientiert sich an den Maßstäben der umliegenden Bebauung. Innerhalb der Baufenster ist eine offene Bauweise zulässig.

Durch die Festlegung der Ausrichtung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass die Gebäude parallel bzw. orthogonal zu den umliegenden Bebauung orientiert sind und dass sie sich auch von der Lage bestmöglich städtebaulich in das Gesamtensemble einpassen.

4.5 Pflanzgebote

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird auf eine detaillierte Festsetzung von Pflanzgeboten verzichtet. Unter Berücksichtigung der Bepflanzungsmöglichkeiten sowie des Nachbarrechts sind die Freiflächen sowie die nicht überbauten Tiefgaragenbereiche gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

4.6 Öffentliche Verkehrsanlagen

Die angrenzenden und bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen im Bereich der Sedanstraße und Backgasse werden von der Planung berücksichtigt und bleiben weitestgehend unverändert. Die vorhandene öffentliche Parkierung wird durch Festlegung von öffentlich gewidmeten Stellplätzen teilweise ersetzt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus werden im weiteren Verlauf zwischen Investor und der Gemeinde noch weitere öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen bestimmt. Zur Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebots werden in diesem innerörtlichen Bereich 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Diese Festsetzung geht über die Mindestfestlegung der LBO bewusst hinaus, da im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlagen keine zusätzlichen Stellplätze und Längsparkstellplätze bereitstehen bzw. bereitgestellt werden können.

4.7 Ver- und Entsorgung

Um die Müllentsorgung durch das Müllfahrzeug entlang der Backgasse sicherzustellen, werden dementsprechende Aufstellflächen im Bebauungsplan festgelegt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften soll eine harmonische, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, baulichen Entwicklung entstehen. Die Dachgestaltung und Dachflächen-gestaltung berücksichtigt ebenfalls den Bestand sowie die umgebende Baustrukturen. Die Begrenzung von Dachaufbauten bzw. die Längenbegrenzung von Gegengiebeln und Anbauten sind

auf 60 % begrenzt, um sicherzustellen, dass die Satteldachgestaltung deutlich erkennbar ist. Zudem soll durch die relativ großzügige Festlegung von Dachaufbauten eine großzügige und sinnvolle Nutzung der Dachräume zugelassen werden. Überdachte Stellplätze und Garagen mit Flachdach sowie Flachdachanbauten sind zu begrünen. Die Gestaltung der Dachaufbauten ist den Gestaltungen des Hauptdaches anzupassen.

5. FLÄCHENBILANZ

Fläche des Geltungsbereichs

ca. 0,2 ha

6. ARTENSCHUTZ

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Festlegungen dieses Gutachtens werden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt, so dass vor Satzungsbeschluss eventuell notwendige Maßnahmen innerhalb bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt und realisiert werden können.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2018 durchzuführen.