Forschungsgruppe
Stadt + Umwelt
Univ. Prof. G. Schöfl
Blumenstraße 6
71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 - 920052
Fax: 07141 - 978463
prof.schoefl@t-online.de

Gemeinde Sternenfels
Bebauungsplan „Fabrik Schweitzer"

Begründung

gemäß §9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan vom 21. September 2000 / 16. November 2000

Inhaltsverzeichnis

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches **Seite 2**

Vorgaben übergeordneter Planung **Seite 3**
- Der Regionalplan
- Der Flächennutzungsplan
- Das örtliche Entwicklungskonzept

Anlaß und Ziele der Planung **Seite 4**

Bestehende Situation **Seite 5**
- Natürliche Situation
- Verkehrliche Anbindung
- Bestehende Nutzung

Planungskonzept **Seite 5**
- Infrastruktur
- Ökologische Ziele
- Versorgung
- Entsorgung

Begründung der textlichen Festsetzungen **Seite 7**
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Stellplätze, Garagen
- Bauweise
- Grünordnung
- Maßnahmen der Umlegung und der Erschließung
- Flächenbilanz
- Zahl der altengerechten Wohneinheiten
- Zahl der neuen Stellplätze

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Fabrik Schweitzer" liegt am Südrand des Ortskernes der Gemeinde Sternenfels.
Im Süden grenzt es an den Friedhofsweg und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kopphan", die Bebauung ist dort durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet.
Im Westen grenzt es an den Friedhof mit dem Parkplatz „Kraichweg", Bebauungsplan „Kraichweg". Vom Parkplatz Kraichweg bis zur Parzelle 2428 bildet der Kraichweg die Begrenzung des Bebauungsplangebietes. Die Parzellen 2201, 2415, 2416 und 2417 bilden die Begrenzung am nordwestlichen Rand. Die Bebauung besteht auch hier aus Einfamilienhäusern (WA nach Bebauungsplan Augenbergweg). Im Norden wird das Bebauungsplangebiet von der Parzelle 2425 begrenzt. Die nördlich anschließende Bebauung ist von straßenbegleitenden Gebäuden entlang der Maulbronner Straße und großen Gärten nach Westen gekennzeichnet. Im weiteren Verlauf der Maulbronner Straße folgt der Ortskern.
Die Maulbronner-Straße (L 1134) bildet den östlichen Abschluß, dahinter folgt der Hang des Schloßbergs mit lockerer, von der Straße zurückliegender Einfamilienhausbebauung.
Das Planungsgebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 153,2 ar, mit den Parzellen 2430, 2430/1, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2439, 2428, 2426 und dem Teilstück des Kraichweges.

Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Regionalplan

Die Einwohnerstatistik des Regionalverbandes ermittelt für den Verwaltungsraum Maulbronn 1993 eine Belegungsdichte von 2,62 Einwohnern je Wohnung. Der Prognosewert liegt bei 2,4 EW/WE. Das führt selbst bei konstanter Bevölkerungszahl zu einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf für 227 Personen (Prognosewert für das Jahr 2005) in der Gemeinde Sternenfels.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn-Sternenfels, rechtswirksam seit dem 20. Juli 1995, befindet sich zur Zeit im Verfahren der dritten Änderung. Darin ist das Planungsgebiet als Fläche für Maßnahmen im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) ausgewiesen.
Die Parzellen 2431, 2432, 2433 und 2439 werden darin als gemischte Bauflächen (M), die übrigen als Dorfgebietsflächen (MD) ausgewiesen.
Die Parzelle 2428 wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1995 legt folgende Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Sternenfels fest :

1. Ziel ist, die neuen Bauflächen und die „Begradigung" der Landschaftsstruktur durch eine großräumig geplante und vorausschauend realisierte „grüne Infrastruktur" harmonisch in die Landschaft einzugliedern und stabile Siedlungsränder aufzubauen.

2. Ziel ist die Erweiterung des Wohnungsbestandes für ein breites Spektrum von Haushaltstypen mit hohen Ansprüchen an die Architektur und Freiraumgestaltung. Umweltschutz und die Energietechnik sollen den neuesten Standards genügen.

3. Ziel ist die dokumentarische Sicherung des kulturellen Erbes und der unverwechselbaren Bilder des Ortes und der Landschaft, die als Identität der beiden Ortschaften auch zukünftigen Generationen erhalten bleiben sollen.

4. Ziel ist die nachhaltige Entwicklung des Siedlungsraumes und der Landschaft, des Biotop- und Artenschutzes sowie umweltverträglicher Formen der Energieumwandlung und des Stoffkreislaufes.

5. Der Einstieg in neue Formen der Telekommunikation und der Energietechnik ist vor allem in den Veränderungsbereichen - „Fabrik Schweitzer", Gewerbepark und neuen Wohngebieten wichtig, um die Chancen des ländlichen Raumes durch neue Technologien zu nutzen.

6. Betreuung für Ältere und ihre Kombination mit anderen sozialen Diensten soll die soziale Infrastruktur verbessern.

7. Der Aufbau einer neuen Erwerbsbasis im verarbeitenden Gewerbe, im Dienstleistungssektor und im Ausbau der Erholungsfunktionen soll die Zahl der Beschäftigten am Ort etwa verdoppeln und die Zahl der Auspendler halbieren.

8. Wichtiges Ziel ist die Verstetigung und Verlangsamung des Verkehrs in den Ortslagen.

Für das Schweitzergelände werden folgende Schlüsselfunktionen vorgeschlagen :

- Fläche für soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf
- Kleinteilige Dienstleistungsangebote im Verbund
- Wohnen in der Ortsmitte am Grünzug
- Stellplatzschwerpunkt

Anlaß und Ziele der Planung

Anfang der neunziger Jahre wurde die Produktion der Firma Schweitzer eingestellt, 1995 kaufte die Gemeinde das zentral gelegene Areal. Der Grunderwerb wurde im Rahmen des ELR gefördert.
Nach einer städtebaulichen Voruntersuchung wurde vom Totalabbruch des Gebäudekomplexes abgesehen. Die Möglichkeit der weiteren Nutzung für die Entwicklung einer breiteren Erwerbsbasis auf dem Gebiet zukunftsweisender Arbeitsfelder in Produktion und Dienstleistung, sowie für verschiedene kommunale Aufgaben, wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geklärt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden mehrere Szenarien für die weitere Nutzung des Planungsgebietes entwickelt und im Gemeinderat sowie auf einer Bürgerversammlung vorgestellt. Schrittweise wurde das Fabrikgebäude in ein Gründer- und Innovationszentrum umgenutzt. Auf der Parzelle 2430/1 und 2431 ist ein Gebäude mit altengerechten Wohnungen entstanden. Im Baufenster MD 5 soll eine offene Garage errichtet werden, darin sollen die fehlenden Parkplätze für das Gründer- und Innovationszentrum und die Ortsmitte errichtet werden.
Das Bebauungsplangebiet ist Teil des örtlichen Dienstleistungsschwerpunktes mit Schule, Gemeindehalle, Dienstleistungszentrum und grenzt an die Ortsmitte.

Bestehende Situation

Naturräumliche Situation

Das Gelände des Planungsgebietes fällt von der Maulbronner Straße in westlicher Richtung um etwa sieben Meter. Von der nördlich gelegenen Parzelle 2428 erstreckt sich ein schmaler Streifen Obstbäume über den Kraichweg hinweg bis in die Mitte des Planungsgebiets. Im größeren Zusammenhang verläuft ein Grünzug von Westen kommend entlang des Kraichwegs, weiter nach Norden, bis in die Ortsmitte. Auf der Parzelle 2433 befindet sich eine extensiv genutzte Wiese, die daran westlich angrenzende Böschung wurde im Zuge des Parkplatzausbaus und der Friedhofserweiterung bepflanzt. Die bestehenden Wohngebäude liegen in genutzten Gärten.

Verkehrliche Anbindung

Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt über die Maulbronner Straße. Die am Nordrand des Planungsgebiets gelegenen Gebäude und das Baufenster MD 5 werden über den Kraichweg erschlossen. Die Erschließung der Fabrik Schweitzer erfolgt über den Friedhofsweg und die davon abzweigende Zufahrt. Der Friedhofsweg, eine Sackgasse, geht in einen Fußweg zur Schule über. Hier ist eine Wendefläche geschaffen worden, die in das Planungsgebiet am Südrand hineinreicht.
Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt entlang der Maulbronner Straße, vor dem Schweitzergebäude befindet sich eine Haltestelle.
Beiderseits der Maulbronner Straße befinden sich Gehwege, Radwege sind nicht vorhanden.

Bestehende Nutzungen

Das Schweitzergebäude wird als Gründer- und Innovationszentrum genutzt, neben Büroflächen werden verschiedene Dienstleistungen und Schulungsräume angeboten.
Die übrigen Gebäude im Bebauungsplangebiet werden weitgehend für Wohnzwecke genutzt.

Planungskonzept

Das Schweitzergelände bietet gute Voraussetzungen für die Umsetzung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept" formulierten Ziele der Gemeinde. Der Standort am Rand der Ortsmitte nutzt die vorhandenen Produktionsstätten weiter, sie wurden um einen Kopfbau für ein Dienstleistungszentrum ergänzt. Die weitere Nutzung spart Kosten, wertet die Gewerbebrache auf und bewahrt eine Arbeitsstätte, die über acht Jahrzehnte der Arbeitsplatz vieler Sternenfelser war, vor dem Abbruch. Das Schweitzergebäude wird als Innovations- und Gründerzentrum weiter genutzt. Durch die positive Entwicklung des Areals wird auch der im Entwicklungsgutachten formulierte Parkierungsschwerpunkt erforderlich. Dieser kann auf den Parzelle 2428 und 2426 realisiert werden. Die Baufenster MI 4 und MI 5 sind als Erweiterungsmöglichkeiten für die Altenwohnungen oder das Gründer- und Innovationszentrum vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an einer dem Verlauf der Höhenlinien folgenden Gliederung, die bereits durch die vorhandenen Gebäude und die Vegetation weitgehend vorgegeben ist.
Entlang der Maulbronner Straße soll der Fußgängerbereich attraktiver gestaltet werden. Durch eine Platzaufweitung am Nordrand des Schweitzergebäudes wird die Zugänglichkeit und die Parkplatzsituation erheblich verbessert. Entlang der Platzkante ist der Bau eines Wohngebäudes mit altengerechten und barrierefreien Wohnungen realisiert worden.
Die auf dem Grundstück stehenden Obstbäume sollen erhalten und ergänzt werden, sodaß sie ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Band bilden, welches das Planungsgebiet gliedert.
In den auf der Parzelle 2433 vorgesehenen Baufenstern (MI 4 und MI 5) sind zwei weitgehend Ost-West-orientierte Gebäude vorgesehen, die über die auszubauende Zufahrt am Westrand des Schweitzergebäudes erschlossen werden.

Infrastruktur

Die von Süden aus in die Mitte des Planungsgebietes führende Zufahrt wurde ausgebaut und um eine Wendefläche ergänzt. Durch die Schaffung von Fußwegverbindungen soll das Planungsgebiet besser erschlossen werden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Parkplatz, Friedhof, Bushaltestelle) sollen mit den neuen Einrichtungen, wie dem Dienstleistungszentrum und der Ortsmitte besser verbunden werden. Eine kurze fußläufige Verbindung zwischen offener Garage und Ortsmitte und zwischen der offenen Garage und dem Gründer- und Innovationszentrum wird angestrebt.
Durch die Schaffung des Vorplatzes soll die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes und der Vorflächen des Bürgerbüros verbessert werden. Der ruhende Verkehr soll durch gut gegliederte Flächengestaltung in das Planungsgebiet integriert werden.

Ökologische Ziele

Die Verbindung der Siedlungsbiotope mit der Flur soll weiter ausgestaltet werden. Dies trifft insbesondere auf die Streuobstwiesen und ihre Wirkung auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu.
Die siedlungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt sind in ihren Auswirkungen möglichst gering zu halten. Die anzulegenden Wege sollen mit wassergebundenen Belägen ausgeführt werden.
Die vorhandene Bodenstruktur soll soweit möglich erhalten werden, die überbaute Fläche soll in den nicht mehr befahrenen Teilen renaturiert werden. Der anfallende Erdaushub soll im Planungsgebiet ausgebracht werden.
Die Frischluftbahnen sollen zur Erhaltung des Lokalklimas freigehalten werden.
Die im Bestattungsgesetz vorgeschriebenen Abstandsflächen zur Bebauung sollen in ihrem ökologischen Wert erhalten und geschützt werden.

Versorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgen über das vorhandene Leitungsnetz in der Maulbronner Straße und werden von dort aus ergänzt. Die Leitungsführung wird im Verlauf des Verfahrens durch die Fachplanung festgelegt.
Die vorhandene Heizungsanlage der Fabrik Schweitzer wurde erneuert und so dimensioniert, daß die altengerechten Wohnungen mit versorgt werden können. Das Telekommunikationsnetz wurde den vorgesehenen Anwendungen entsprechend ausgebaut .

Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem in Verbindung mit einer dezentralen und stufenweisen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Regenwasser soll soweit möglich im Planungsgebiet versickert werden,dafür sollen offene Gräben mit belebtem Boden angelegt werden.
Die Müllentsorgung erfolgt am Gebäude. Die bestehende Materialsammelstelle der Fabrik Schweitzer kann für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern genutzt werden.

Begründung der textlichen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als gemischte Baufläche (MI 1-5) und als Dorfgebiet (MD 1-5) ausgewiesen.
Das Gebäude der Fabrik Schweitzer wird für Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird aus Gründen der Erschließung und im Zusammenhang mit den vorhandenen Stellplätzen überschritten, da der historisch gewachsene Gebäudekomplex nur auf diese Weise sinnvoll genutzt werden kann.
Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist die verträgliche Einbindung in die örtliche Bebauungsstruktur gewährleistet.
Die unterschiedlichen Festsetzungen der Traufhöhe werden durch den Geländeverlauf und die vorhandene Gebäudestruktur bestimmt. Für das Gründer- und Innovationszentrum sind folgende Nutzungen zulässig :

- Geschäfts- und Büronutzung
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Das neue Gebäude an der Maulbronner Straße enthält altengerechte und barrierefreie Wohnungen, es wird als Mischgebiet ausgewiesen. Folgende Nutzungen sind nicht zulässig :

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2

Die von der Straße zurückliegenden Baufenster auf der Parzelle 2433 (MI 4 und MI 5) werden als Erweiterung der altengerechten Wohnungen oder als Ergänzung des Angebotes des Gründer- und Innovationszentrums vorgehalten. Für sie gelten auch die Nutzungseinschränkungen der Festsetzungen des vorgenannten Baugebietes.

Auf den Parzellen 2426 und 2428 (MD 5) wird eine offene Garage vorgesehen.
Die bestehenden Gebäude Kraichweg 3 und Kraichweg 5 sowie die Gebäude Maulbronner Straße 14 und 18 werden in ihrem Bestand gesichert.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festlegung der Geschoßzahlen und der Gebäudehöhenentwicklung ist mit der Einordnung des Gebietes in die örtliche Bebauungsstruktur und der Erhaltung der Aussichtssituation begründet.

Stellplätze, Garagen

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung sind Stellplätze nachzuweisen. Durch die Schaffung von Gemeinschaftsstellplätzen soll die Beeinträchtigung des Umfeldes durch parkende Autos minimiert werden.
Am Südrand des Planungsgebietes ist der Ausbau des Stellplatzschwerpunktes vorgenommen worden.
Das innerörtliche Parkplatzangebot entlang der Maulbronner Straße wurde verbessert , indem an der Maulbronner-Straße acht neue Parkplätze geschaffen werden.
Die fehlenden öffentlichen Parkplätze sollen in einer offenen Garage am Nordrand des Planungsgebietes errichtet werden.

Bauweise

Die festgesetzte offene und halboffene Bauweise orientiert sich an der an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauung.
Die Festsetzung breiter Baufenster für die Schaffung altengerechter Wohnungen begründet sich durch die notwendige effiziente Erschließung der einzelnen Wohneinheiten.
Durch die Hanglage und die Aussicht in die freie Landschaft sind hohe Wohnwertstandards erreichbar, die durch die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte noch verstärkt werden.
Die gewählten Dachformen sind auf die Erhaltung der Aussichtslage für möglichst viele Wohnungen abzustimmen.

Grünordnung

Zur Eingliederung der Bebauung in das Landschaftsbild wird der Ausbau der vorhandenen Streuobstwiesen angestrebt. Die als Pflanzbindung dargestellten Bäume prägen derzeit das Orts - und Landschaftsbild in besonderer Weise und stellen nach Durchführung des Bauvorhabens das Grundgerüst für eine städtebaulich geordnete Durchgrünung des Baugebiets dar.
Die Umgestaltung der Stellplatzflächen zielt auf die Verbesserung der Situation aus gestalterischen und ökologischen Gründen.
Die im Plan festgesetzte Bepflanzung des Talraums westlich der offenen Garage mit großkronigen, ortstypischen Bäumen dient dem Sicht- und Blendschutz sowie der akustischen Dämpfung in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung.
Durch die Unterbindung größerer Aufschüttungen und Abgrabungen sollen Eingriffe in den Boden begrenzt und umfangreichere Geländemodellierungen auch aus gestalterischen Gründen vermieden werden.

Maßnahmen der Umlegung und der Erschließung

Der Bebauungsplan ist Grundlage für Maßnahmen zur Bodenordnung.

Flächenbilanz

Planungsgebiet :	15.320 qm	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche :	2.340 qm	15 %
Öffentliche Grünflächen :	3.010 qm	20 %
Öffentliche Einrichtung (Wertstoffcontainer) :	30 qm	
Bestehende Bebauung (MD 1-4) :	2.020 qm	13 %
Altengerechte Wohnungen (MI 3 und MI4) :	2.350 qm	15 %
Friedhofsabstand :	800 qm	5 %
Private Grünfläche :	350 qm	2 %
Schweitzergelände :	2.850 qm	19 %
Gelände der offenen Garage :	1.530 qm	10 %

Zahl der neuen Stellplätze

Schweitzergelände (MI 1 und MI 2) :	34 Stück

Öffentliche Parkplätze

An der Maulbronner Straße :	8 Stück
In der offenen Garage :	61 Stück

aufgestellt: Ludwigsburg, 21. September 2000 / 16. November 2000