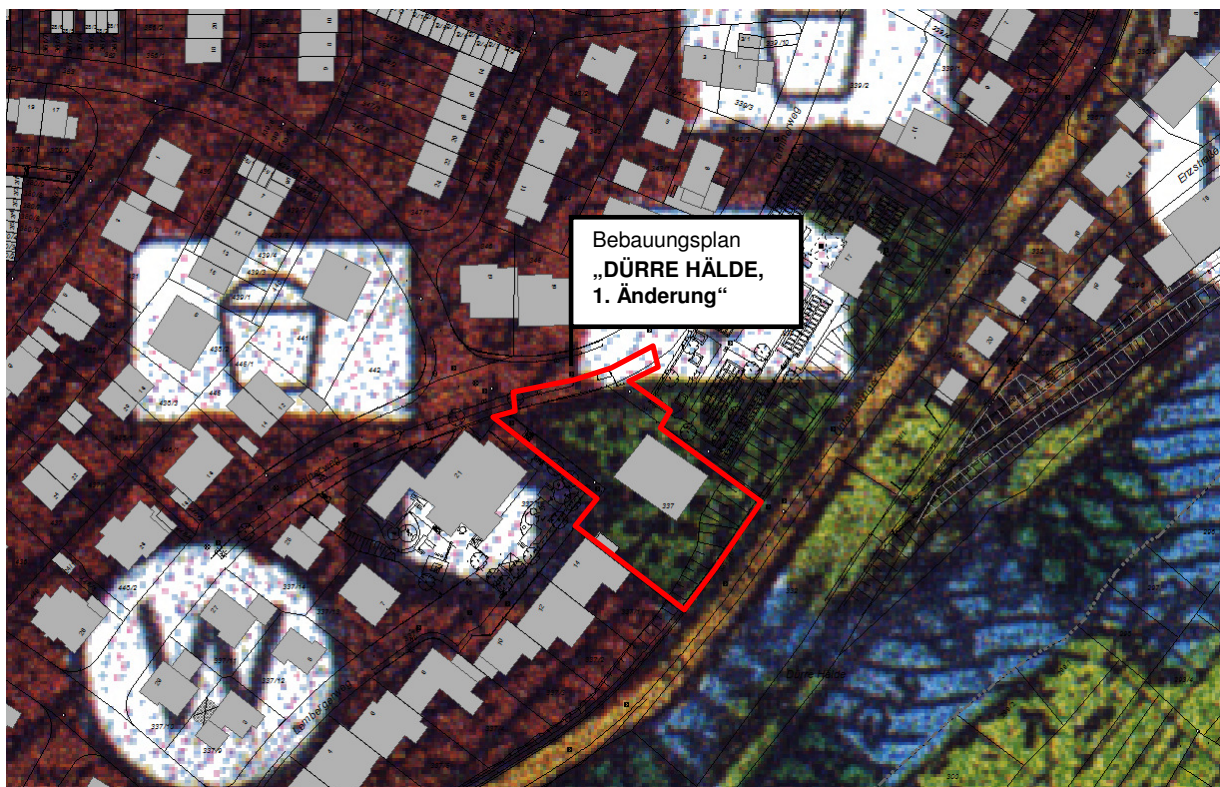


**Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bissingen**

**B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan „DÜRRE HÄLDE, 1. Änderung“ Planbereich 14.2**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 337, 337/16 sowie Teile der Flurstücke 337/8 (Lembergerweg), 338 (Friedhof) und 339 (Traminerweg) auf Gemarkung Bissingen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 23.03.2017 / 28.09.2017
- Stadtentwicklungsamt -
II-61 / AZ 61.26.04 PB 14.2 fr/Rie

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dürre Hälde“ aus dem Jahr 1971 sieht für das Flurstück 337 eine Fläche für den Gemeinbedarf, Kirche (Gemeindehaus) vor. Das damals geplante Gemeindehaus wurde jedoch nie realisiert. Auch für die Zukunft wird kein Bedarf für ein Gemeindehaus gesehen, weshalb die Kirchengemeinde die Fläche nun verkaufen möchte.

Anstatt der kirchlichen Nutzung sollen auf der südlichen Teilfläche zukünftig zwei Wohngebäude entstehen können. Die nördliche Teilfläche soll wiederum dem westlich angrenzenden Kinderhaus als Erweiterung der Spielflächen dienen.

Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung, die dazu beiträgt Flächenversiegelungen im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu verringern. In der Stadt gibt es bis zum Jahr 2030 einen nicht gedeckten Wohnflächenbedarf von ca. 20 ha.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist der Bereich für das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung angepasst.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Dürre Hälde“, rechtskräftig seit dem 05.06.1971.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

Im Norden und Osten der Bebauungsplan „Dürre Hälde, Genuss Krautgärten“ rechtskräftig seit dem 04.04.1968.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 0,22 ha.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Traminerweg begrenzt. In nordöstlicher Richtung grenzt der Friedhof an den Geltungsbereich. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Unterriexinger Straße begrenzt. Im Südwesten schließt eine Wohnbebauung mit Kettenhäusern an und im Nordwesten befindet sich das Kinderhaus Untermberg.

Die Fläche selbst besteht hauptsächlich aus untergenutzten Grünflächen, zudem verläuft ein Fußweg entlang des Kinderhauses durch das Gebiet, welcher den Lemberger- mit dem Traminerweg verbindet. Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich Verkehrsgrünflächen sowie öffentliche Stellplätze, die vom Traminerweg aus erschlossen sind. In Richtung Südosten, entlang der Unterriexinger Straße, fällt das Gelände steil ab, die Böschung ist mit großen Laubbäumen bepflanzt.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Geplant ist eine Wohnbebauung, bestehend aus zwei Gebäuden, die sich an der südlichen Bestandsbebauung des Lembergerwegs orientiert. Die Grundstücke enden in südöstlicher Richtung mit der Böschungsoberkante. Die Böschung selber soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Die bestehende Wegeverbindung entlang des Kinderhauses soll in Richtung Friedhof verlegt werden, um dem Kinderhaus eine größere, zusammenhängende Freifläche zu verschaffen und um die neuen Gebäude zu erschließen. Geplant ist eine gemischt genutzte Verkehrsfläche, die sowohl die Wohnbebauung und den Friedhof erschließt, als auch als fußläufige Verbindung dient. Um den Verkehr tatsächlich auf die Anlieger beschränken zu können, soll ein Durchfahren z.B. mit Hilfe eines Pollers verhindert werden.

Nordwestlich der neuen Wegeverbindung soll eine dringend benötigte Erweiterung der Spielflächen für das Kinderhaus Untermberg realisiert werden. Im Norden der Fläche grenzt eine öffentliche Grünfläche an, die ein Habitat für Eidechsen bietet. Diese wird durch einen 1,00 m breiten Streifen Verkehrsgrün vom Gehweg abgeschirmt.

Der bestehende Gehweg entlang des Traminerwegs wird um etwa 3,00 m in Richtung Süden verlegt, um entlang der Straßenfläche neue öffentliche Parkplätze zu schaffen.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Das Gebiet wird, entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung, als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen strukturelle Störungen in diesem Bereich vermieden und der Wohngebietscharakter gesichert werden.

Die festgelegten Baugrenzen sowie die Zahl der Geschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhe orientieren sich an der angrenzenden Wohnbebauung sowie an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Dürre Hälde“ und sollen eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung gewährleisten.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise, die nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt, vorgeschrieben.

Die Gebäudeausrichtung wird festgesetzt, so dass sich die Gebäude harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen.

Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen und im Vorgartenbereich zulässig, der rückwärtige Bereich soll möglichst freigehalten werden. Ausnahmen für Nebenanlagen (wie Geschirrhütten u.ä.) können zugelassen werden, soweit diese mit dem Hauptgebäude, mit der Garage/dem Carport oder mit anderen Nebenanlagen zusammengefasst werden.

Ein 2,00 m breiter Grundstücksstreifen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten, um negative Auswirkungen auf die Böschung zu vermeiden.

Die Zahl der Wohnungen wird in Anlehnung an die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Der bestehende Abwasserkanal, der entlang der Grenze zum Friedhof verläuft, wird über ein Leitungsrecht gesichert. Die Flächen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt und auch nicht mit Hochbauten überbaut werden, lediglich Stellplätze sind an den ausgewiesenen Standorten zulässig.

6. Lärmschutz

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Unterriexinger Straße, mit weniger als 3.000 Fahrzeugen am Tag, sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

7. Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnung

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Diese ergab, dass im Gebiet Zauneidechsen vorkommen. Daraufhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen sind in der Anlage zum Bebauungsplan „Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ Büro StadtLand-Fluss / Peter Endl, 21./23.09.2015, ergänzt am 09.05.2016 und 30.10.2016 aufgeführt.

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse ist laut Gutachter eine vorgezogene Neuanlage von Zauneidechsenhabitaten erforderlich. Diese CEF-Maßnahme wurde bereits auf der als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Fläche, nördlich der geplanten Spielfläche des Kinderhauses, umgesetzt. Weitere Flächen, die den Zauneidechsen als Habitat dienen sollen, sind die neue Spielfläche des Kinderhauses und die Böschungsbereiche im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Auch in diesen Bereichen sind Maßnahmen umzusetzen (wie z.B. Anlegen von Steinhäufen), so dass die Flächen den Zauneidechsen als Lebensraum dienen können. Die Flächen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Böschung sind die erforderlichen Maßnahmen bereits umgesetzt.

Nach Durchführung der Maßnahmen, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannt werden, sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.

Für die Baugrundstücke wird ein Pflanzgebot für heimische Laubbäume festgesetzt. Zudem sind die unbebauten Flächen als Rasenflächen, mit Büschen und Sträuchern, gärtnerisch anzulegen. Die festgesetzten Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Durch die Maßnahmen können das anfallende Niederschlagswasser reduziert und ein kleinklimatischer Ausgleich erreicht werden.

8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die bestehende fußläufige Verbindung zwischen Lemberger- und Traminerweg wird verlegt, so dass die Spielflächen des Kinderhauses in Richtung Nordosten erweitert werden können.

Die gemischt genutzte Verkehrsfläche, die über den Traminerweg zugefahren werden kann, erschließt zukünftig die Wohnbebauung sowie den Friedhof und dient zudem als fußläufige Verbindung zwischen Lemberger- und Traminerweg.

Für die neue Zufahrt entfallen entlang des Traminerwegs zwei bestehende Senkrechtstellplätze. Um diesen Verlust zu kompensieren, werden westlich der geplanten Zufahrt fünf neue Senkrechtstellplätze hergestellt. Dafür muss der bestehende Gehweg um ca. 3,00 m verlegt werden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

Der bestehende Abwasserkanal wird über ein Leitungsrecht gesichert.

9. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

10. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So wird die äußere Gestaltung der Gebäude in einigen Punkten vorgeschrieben.

Um den ökologischen Eingriff im Gebiet zu minimieren, sind Flachdächer mit einer extensiven Begrünung auszuführen. Photovoltaik- und Solaranlagen müssen im Falle einer Aufständigung aus gestalterischen Gründen von der Dachkante abgerückt werden.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Müllbehälterstandorte werden besondere Anforderungen gestellt, um ein ansprechendes Erscheinungsbild des Gebiets sicherstellen zu können.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal bzw. zurück zu halten.

Da im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkplätze zur Verfügung stehen, wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Pkw erhöht. Die Anzahl der Stellplätze wird anhand der Wohnungsgrößen ermittelt.

11. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 2.179 m²
davon	
Wohngebiet	ca. 984 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 334 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 509 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 352 m ²