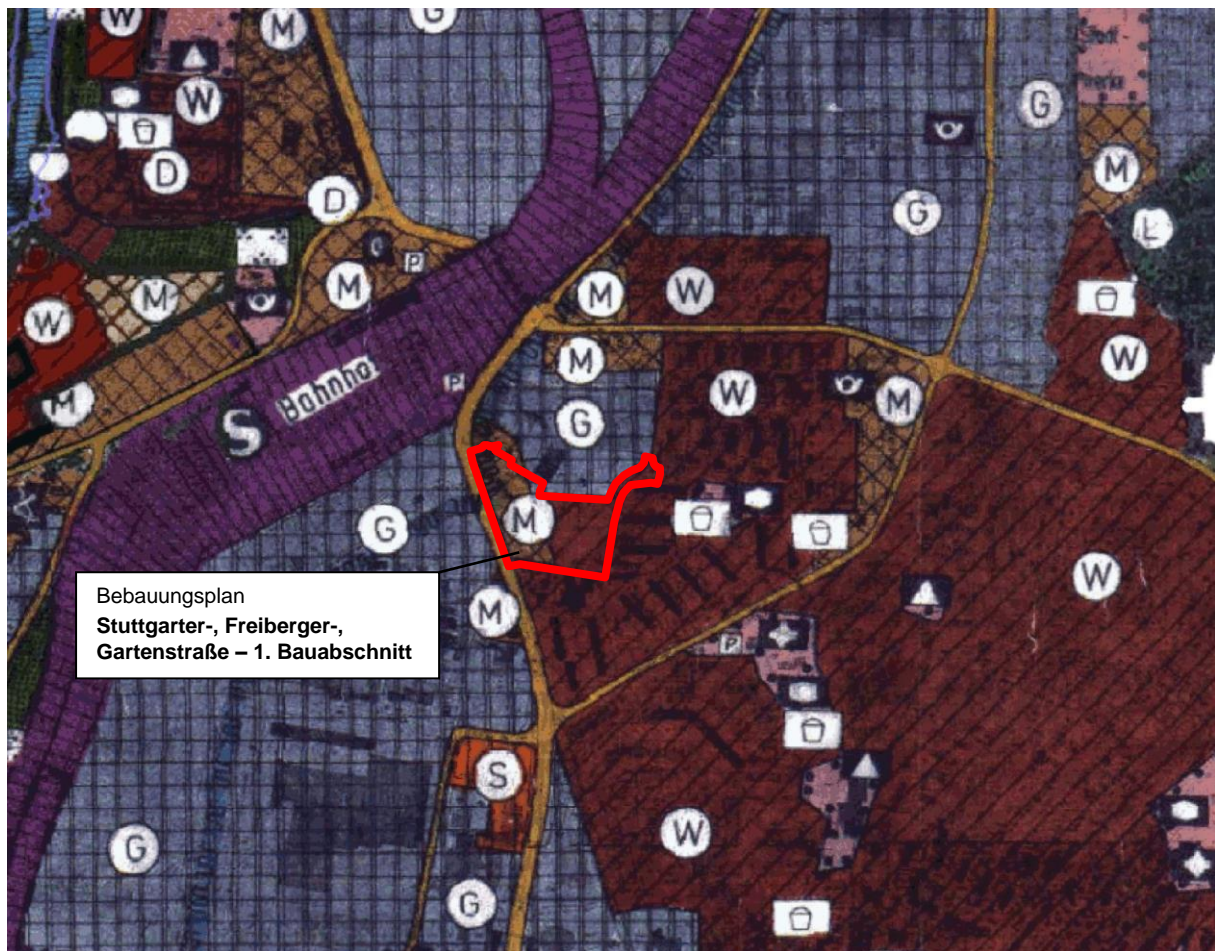


B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan „STUTTGARTER-, FREIBERGER-, GARTENSTRASSE – 1. Bauabschnitt“
Planbereich 3.2**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 5126, 5165/1, 5167, 5170, 5183/3, 5184, 5184/1, 5191/1 sowie Teile der Flurstücke 5179 (Fliederweg) und 5191 (Gartenstraße) auf Gemarkung Bietigheim.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, Maßstab 1:10.000

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 06.12.2018
- Stadtentwicklungsamt -
II-61/26.4-3.2 Rie

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Verlagerung des Produktionsstandorts der Firma Valeo (ehemals SWF) entstand in zentraler Lage eine inzwischen brachliegende Fläche. Zum gesamten Plangebiet zählen des Weiteren die südlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke, die wiederum daran anschließenden Grundstücke mit einzelnen Wohngebäuden (zum Teil bereits abgebrochen) und großen Gartengrundstücken sowie die im Süden gelegene Ackerfläche.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Stuttgart und insbesondere in der Stadt Bietigheim-Bissingen ist sehr hoch. Um den Bedarf an Wohnraum decken zu können, müssen bis zum Jahr 2030 alle aktuell zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden, sowohl im Innenbereich (z.B. Bogenviertel, 8 ha), als auch im Außenbereich (z.B. Bissingen Südstraße, 10 ha). Das Lothar-Späth-Carré befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und bietet sich aufgrund des Standorts als Wohngebiet ganz besonders an und ist deshalb auch im Regionalplan als Schwerpunkt des Wohnungsbaus ausgewiesen.

Zur umfassenden Neuordnung des Lothar-Späth-Carrés wurde eine Mehrfachbeauftragung mit verschiedenen Planungsbüros durchgeführt. Ziel war es insbesondere ein städtisches, attraktives Wohnquartier zu entwickeln. Auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts des Büros ARP, welches den 1. Rang belegt hat, wurde am 11.02.2014 ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Entwicklung des Gebiets erfolgt in Bauabschnitten, um eine behutsame, nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Dieses Vorgehen gestattet es sowohl vorerst eigenständige Abschnitte zu bilden, als auch auf längere Sicht die Entwicklung des ganzen Areals zu ermöglichen. Der 1. Bauabschnitt, mit einer Fläche von ca. 2,00 ha, befindet sich im südlichen Bereich und erstreckt sich von der Stuttgarter Straße bis zur Gartenstraße. In diesem Abschnitt sind ausschließlich Wohngebäude vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt. Die Flächenvorgabe gemäß § 13a (1) 1 BauGB (unter 20.000 m²) wird sowohl mit dem 1. Bauabschnitt, als auch mit dem Gesamtgebiet erfüllt. Die maßgebliche Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt für das Gesamtgebiet voraussichtlich etwa 13.500 m². Überlegungen zu einer Nachverdichtung für die Wohnbebauung entlang der Freiburger Straße werden aufgrund mangelnden Interesses der Eigentümer derzeit nicht weiterverfolgt. Es ist geplant den Geltungsbereich, der zu den Aufstellungsbeschlüssen beschlossen wurde, wird daher zukünftig um diesen Bereich reduziert werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft. Der Standort „Stuttgarter- / Freiburger-Straße“ ist im Regionalplan als Schwerpunkt des Wohnungsbaus ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplans in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Das Gebiet umfasst, inklusive bestehender Straßenflächen, nur ca. 2,00 ha. Die privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des ersten Bauabschnitts sind bzw. waren bereits in Teilen bebaut. Zwar werden innerhalb des ersten Bauabschnitts nun mehr Flächen als vorher versiegelt, im nördlichen Bereich des Plangebiets kann durch die Neuplanung jedoch in Summer mehr unversiegelte Fläche geschaffen werden, so dass die Gesamtbilanz positiv ausfällt.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm ist seit dem 26.05.1994 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan sieht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Stuttgarter Straße eine Gemischte Baufläche und für den östlich anschließenden Bereich eine Wohnbaufläche vor.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein Großteil der zu überplanenden Flächen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stuttgarter-Gartenstraße, 1. Teil (Ludwigsburger-Marbacher u. Gartenstraße 2. Ä), rechtskräftig seit dem 27.06.1986. Der südlich des Fliederwegs befindliche Bereich der

Gartenstraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gröninger Weg – Fliederweg“, rechtskräftig seit dem 23.07.1964. Eine kleine Teilfläche nördlich des Fliederwegs befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Marbacher Straße Fliederweg“, rechtskräftig seit dem 14.03.1972.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Buch, zwischen Stuttgarter- und Gartenstraße. Die Flächen des 1. Bauabschnitts sind nach Norden geneigt.

Im nordwestlichen Bereich befinden sich zwei Wohngebäude, eines davon mit großzügigem Garten. Südlich angrenzend befinden sich die Grundstücke des ehemaligen Hubele-Kienzle-Areals mit der bereits abgebrochenen Fabrikantenvilla und parkartigen Freianlagen. Daran anschließend gibt es eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Stuttgarter Straße (B 27) und im Osten durch die Gartenstraße bzw. die daran angrenzenden Grundstücke mit Wohnbebauung begrenzt.

Im Norden grenzen zum Großteil gewerblich genutzte Grundstücke, die teilweise bebaut sind, an den Geltungsbereich. Lediglich im Bereich der Stuttgarter Straße befindet sich ein Wohngebäude. Im Süden grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung sowie ein Hospiz an den Geltungsbereich.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bietigheim-Bissingen verfolgt das Ziel, an zentraler Stelle, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, ein qualitativ hochwertiges, neues Quartier zu schaffen und attraktiven Wohnraum für ein gemischtes Publikum anzubieten. Weiter soll der Stadtteil Buch gestärkt und durch die Reaktivierung des brachliegenden Geländes besser an die Gesamtstadt angebunden werden.

Die einzelnen Baufelder sind um eine großzügige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche angeordnet.

Da zunächst nur der 1. Bauabschnitt des Plangebiets realisiert werden soll, wird vorläufig nur ein kleiner Bereich der öffentlichen Grünfläche umgesetzt (ca. 1.041 m²). Er dient dem 1. Bauabschnitt als Durchgrünung und in kleinem Umfang als Naherholungsfläche, ist aber auch für spätere Bauabschnitte nach Norden erweiterungsfähig. Östlich der Grünfläche sind vier Geschosswohnungsbauten, mit einer gemeinsamen Tiefgarage und einer Zufahrt über die nördliche Stichstraße geplant. Südlich dieser geplanten Bebauung verläuft eine weitere Stichstraße, über die drei Reihenhäuser und mehrere Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen abgeschlossen sind. Die Zwischenbauten der Geschosswohnungsbauten entlang der Stuttgarter Straße dienen als Schallschutz.

Im ersten Bauabschnitt sind ca. 175 Wohneinheiten geplant, davon 12 Wohneinheiten in Reihenhäusern.

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt über die Gartenstraße. Zu Fuß kann das Quartier zusätzlich von der Stuttgarter Straße aus erreicht werden. Zwischen der südlichen Stichstraße und der Stuttgarter Straße ist dafür ein Verbindungsweg vorgesehen. Weiterhin sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Das weitere Wegenetz kann erst mit Realisierung der nördlichen Bauabschnitte ergänzt werden. Entlang der Grünfläche enden die Wege vorläufig an den Grundstücksgrenzen.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Durch den Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen strukturelle Störungen vermieden werden.

Im vorher gültigen Bebauungsplan „Stuttgarter-Gartenstraße, 1. Teil (Ludwigsburger-Marbacher u. Gartenstraße 2. Ä), rechtskräftig seit dem 27.06.1986 wurde für den östlichen Bereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, während für den westlichen Bereich entlang der Stuttgarter Straße ein Mischgebiet ausgewiesen wurde.

Somit wurde die Nutzung nur im westlichen Bereich von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Nordwesten grenzt die Wohnbebauung Stuttgarter Straße 125 an den Geltungsbereich. Für dieses Grundstück ist im dort geltenden Bebauungsplan ein Mischgebiet vorgesehen, durch die Änderung der südlich angrenzenden Flächen verbleibt zunächst nur dieses eine Grundstück als Mischgebiet. Es ist allerdings geplant mit der Realisierung der nördlichen Flächen weitere Mischgebietsflächen, in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung Stuttgarter Straße 125, auszuweisen.

Nördlich der Wohnbebauung Stuttgarter Straße 125 und des Geltungsbereichs befinden sich Flächen, die als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Gewerbliche Nutzungen in Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören und müssen die für Mischnutzung geltenden Lärmgrenzwerte einhalten. Somit ist ein ausreichender Schutz der bestehenden und künftigen Wohnbebauung sichergestellt.

In Richtung Norden grenzen an das eingeschränkte Gewerbegebiet Flächen an, die im dort geltenden Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen sind. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und des Seniorenwohnheims in der Gartenstraße ist eine industriell geprägte Nutzung auf den Flächen nicht mehr umsetzbar. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bietigheimer Wohnbau und sollen gemäß dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung vorrangig zu Wohnnutzung umgewandelt werden. Dafür wurden die ehemals gewerblich genutzten Gebäude bereits abgebrochen. Auch der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zeigt, dass Änderungen auf dem gesamten Areal geplant und absehbar sind.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Tiefgaragen darf die Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden. Zur Kompensation muss eine weitgehend begrünte Erdüberdeckung von mindestens 60 cm nachgewiesen werden. Zudem darf durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Regelung berücksichtigt insbesondere die erforderlichen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, die aufgrund der sparsamen Erschließung zum Teil auf den Grundstücken bereitgestellt werden müssen.

Entlang der Stuttgarter Straße wird für drei geplante Gebäude eine Geschossfläche von 1,6 festgesetzt. Die gesetzliche Obergrenze wird überschritten, um in zentraler Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr möglichst viele neue Wohnungen schaffen zu können und für die dahinterliegenden Wohnbauflächen einen guten Lärmschutz zu gewährleisten. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse und die Umwelt sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten.

Zur grundsätzlichen Sicherung der städtebaulichen Planung wird die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Für die Geschosswohnungsbauten wird eine minimal und maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt und für die geplanten Reihenhäuser eine zwingend einzuhaltende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die überdies möglichen Dachgeschosse sind bei der Festlegung der Gebäudehöhen berücksichtigt worden.

Garagengeschosse sind nicht als Vollgeschoss zu werten. Aufgrund der Topografie wären mindestens zwei Garagengeschosse im Plangebiet gemäß der Landesbauordnung als Vollgeschoss zu werten. In diesem Fall müssten die Garagengeschosse jedoch auch in der Berechnung der Geschossflächen berücksichtigt werden. Damit kein anderes Vollgeschoss mit dringender erforderlichen Wohnungen deshalb entfallen muss und die Konzeption hinsichtlich der Höhe auch städtebaulich wie geplant umsetzen zu können, werden die Garagengeschosse daher nicht zu den Vollgeschossen gezählt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden festgelegt, um die Höhenlage der Gebäude zueinander und zum umgebenden Bestand zu fixieren. Die Gebäudehöhen werden in Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe und überwiegend als Höchstmaß festgesetzt, um die städtebauliche Konzeption möglichst exakt umsetzen zu können und den umgebenden Bestand zu berücksich-

tigen. Entlang der Stuttgarter Straße werden die Gebäudehöhen zudem als zwingend bzw. als Mindestmaß festgesetzt, um den geplanten Schallschutz zu gewährleisten (die generelle Realisierung und die zeitlich vorrangige Umsetzung der dem Schallschutz dienenden westlichen Bebauung wird überdies in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt). Von den zwingend einzuhaltenden Höhen sind Abweichungen von bis zu 75 cm möglich. Diese Abweichung berücksichtigt die unterschiedlichen Erdgeschossfußbodenhöhen der Zwischenbauten. Aus gestalterischen Gründen soll trotz unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhe ein durchgängiger Zwischenbau ermöglicht werden, um allzu viele Gebäudestufen und Höhensprünge in der Fassade entlang der Stuttgarter Straße zu vermeiden.

Bauweise

Für die östlich gelegene Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Stuttgarter Straße, die zugleich als aktiver Lärmschutz dient und daher möglichst geschlossen sein muss, gilt eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung. Zur Gliederung der Fassade wurde unter den örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung zur Fassadengestaltung mit Rücksprüngen aufgenommen.

Weitere Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Es werden überwiegend Baugrenzen festgesetzt, lediglich entlang der Stuttgarter Straße, zur Sicherung des baulichen Lärmschutzes, werden Baulinien festgelegt.

Um die Ausrichtung der Baukörper als städtebaulich wichtiges Element zu sichern, wird die Stellung der Außenwände parallel zu den Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies gestalterisch vertretbar oder aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Bsp. Feuerwehrzufahrt).

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in explizit ausgewiesenen Bereichen zulässig, um eine ansprechende Gestaltung sicher stellen zu können und die Straßenräume und die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche ausreichend und regelmäßig zu begrünen. Aus gestalterischen Gründen werden zudem besondere Anforderungen an Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehälterstandorte und Geschirrhütten gestellt, um ein gestalterisch attraktives Gesamtbild innerhalb des Quartiers zu erreichen.

Zur Sicherstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen Garten- und Stuttgarter Straße, ist in Verlängerung der südlichen Stichstraße ein Fußweg geplant. Da die Fläche ab dem ersten Obergeschoss durch private Wohngebäude überbaut ist, wird der Weg als private Grundstücksfläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es im Gebiet weitere Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, um allen Fußgängern möglichst kurze Wege in und durch das Gebiet anbieten zu können. Diese Art der Erschließung ist typisch für den Stadtteil Buch und soll daher auch im neuen Quartier fortgesetzt werden.

Des Weiteren sind Fahrrechte zugunsten von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen ausgewiesen. Diese dienen insbesondere der Feuerwehr, zur Personenrettung und Brandbekämpfung im Einsatzfall.

Die Abwasserkanäle verlaufen unter den beiden Stichstraßen und werden in Richtung Westen unter den privaten Grundstücken hindurchgeführt. Die geplanten Trassen sind als Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger im Planteil eingetragen. Entlang der Stuttgarter Straße verläuft der Abwasserkanal ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen, da der Bereich unter der Gehwegfläche bereits durch andere Leitungen besetzt ist.

6. Schallschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai/August 2018, bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.

Insbesondere entlang der Stuttgarter Straße wurden hohen Lärmpegelbereiche ermittelt, die aufwendige bauliche Schallschutzmaßnahmen erfordern. Die schalltechnische Untersuchung

empfiehlt für die zur Stuttgarter Straße orientierten Gebäude zu prüfen, ob der angestrebte Lärmschutz durch geeignete Bauformen (z.B. vorgehängte Fassadenbauteile) und besondere Grundrisse erreicht werden kann.

Für die durch den baulichen Lärmschutz abgeschirmten Gebäude ergibt sich eine deutlich bessere schalltechnische Situation, wobei die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs dennoch Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erfordern.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die zeitliche Realisierung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern geregelt, um im rückwärtigen Bereich auf aufwendige passive Schallschutzmaßnahmen verzichten zu können.

7. Freiflächen, Grünordnung und Artenschutz

Gemäß der städtebaulichen Gesamtkonzeption ist in zentraler Lage eine großzügige Freifläche geplant, die sich von Norden nach Süden durch das Gebiet zieht. Da zunächst nur der südliche Bauabschnitt umgesetzt werden kann, wird auch nur ein Teil der Grünfläche realisiert. Die Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der Geh- und Radwege sowie erforderliche Feuerwehzufahrten allgemein zulässig sind. Des Weiteren ist geplant auf der öffentlichen Grünfläche einen Spielplatz zu errichten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und erfordert daher keine Umweltprüfung. Planbedingte Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsprüfung unterbleibt. Allerdings führt das Abwägungsgebot im Zusammenhang mit dem weiter geltenden Minimierungsgebot dazu, dass auch Bebauungspläne der Innenentwicklung die mit ihrer Realisierung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren oder ausschließen. Dem dienen auch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche, des Verkehrsgrün, der Pflanzgebote und -bindungen.

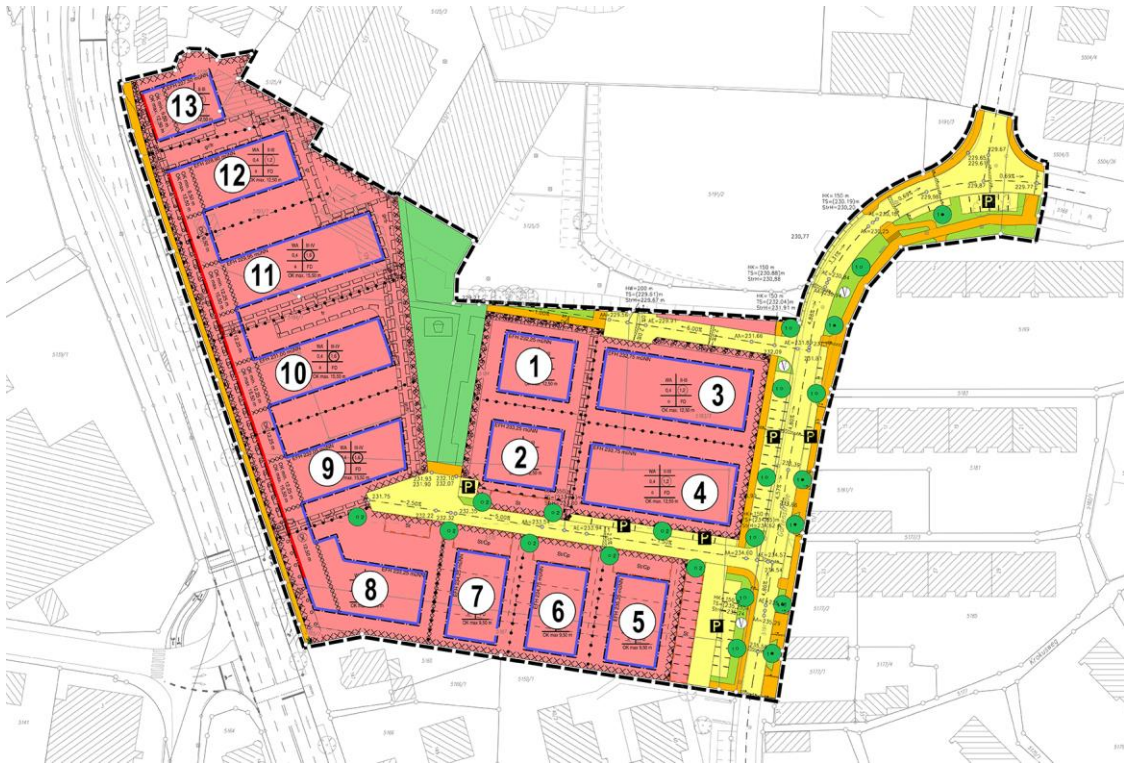
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch das Büro Planbar Güthler, September 2018, erstellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass – unter Einbeziehung der geplanten Kompensationsmaßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Die Durchführung der planinternen Kompensationsmaßnahmen wird verbindlich im Textteil festgesetzt. Die Verteilung der Ersatzquartiere erfolgt gemäß nachfolgender Tabelle.

Bauplatz-Nummer	Art des Ersatzhabitats
1	- Großraumnisthöhle - Sperlingskolonie
2	- Großraumnisthöhle - Sperlingskolonie
3	- Großraumnisthöhle - Fledermausflachkasten (Gebäude)
4	- Großraumnisthöhle - Fledermausflachkasten (Gebäude)
5	- Fledermausflachkasten (Gebäude)
6	- Fledermausflachkasten (Gebäude)
7	- Fledermausflachkasten (Gebäude)
8	- Nischenbrüterhöhle/Halbhöhle - Fledermausflachkasten (Gebäude)
9	- Großraumnisthöhle - Fledermausflachkasten (Gebäude)

10	- Nischenbrüterhöhle/Halbhöhle - Fledermausflachkasten (Gebäude)
11	- Großraumnisthöhle - Fledermausflachkasten (Gebäude)
12	- Nischenbrüterhöhle/Halbhöhle - Fledermausflachkasten (Gebäude)
13	- Fledermausflachkasten (Baum)

Die Zuordnung der Bauplätze ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:



In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse des Büros Planbar Gütler, vom September 2018, wird entlang der Stuttgarter Straße von einer transparenten Lärmschutzwand ausgegangen, weshalb in der Analyse eine Begrünung der Lärmschutzwand empfohlen wird. Die Planungen für die Gebäude sind zwischenzeitlich so weit fortgeschritten, dass nun feststeht, dass es einen Lärmschutz aus bewohnbaren Gebäudeteilen geben wird. Die Zwischenbauten müssen aus Gründen des Artenschutzes daher nicht zwingend begrünt werden, weshalb es im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Fassadenbegrünung entlang der Stuttgarter Straße geben wird. Im weiteren Verfahren wird allerdings darauf hingewiesen, dass eine Begrünung der Fassade zur optischen Auflockerung der Gebäudefassaden erwünscht ist.

Die erhaltenswerten Laubbäume im östlichen Bereich der Gartenstraße werden über Pflanzbindungen gesichert.

Die zur ehemaligen privaten Gartenanlage gehörigen, größtenteils standortuntypischen Nadelgehölze stellen hingegen keinen erhaltenswerten Baumbestand dar. Da das Gelände für den Bau der Tiefgaragen und Untergeschosse stark verändert werden muss, ist es auch nicht möglich einzelne Bäume zwischen den Gebäuden zu erhalten. Möglicherweise können am nördlichen Rand der Grünfläche (zumindest vorübergehend) einige Bäume erhalten werden. Dies hätte den Vorteil, dass die Grünfläche nicht abrupt an der vorhandenen Gewerbehalle endet, sondern die Fassade durch Bäume abgeschirmt wird und dadurch die Aufenthaltsqualität verbessert werden kann.

Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer reduziert das anfallende Niederschlagswasser und minimiert die Entstehung von Hitzeinseln.

Es wird festgesetzt, dass zum Schutz der vorhandenen Arten Fällarbeiten, Abbruchmaßnahmen von Gebäuden sowie die Umhängung von Nisthilfen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 15.11. bis zum 28.02., durchgeführt werden dürfen.

8. Erschließung / ruhender Verkehr / Verkehrsgutachten

Der erste Bauabschnitt ist für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich über die Gartenstraße erschlossen. Wenn der nördlich angrenzende Bereich entwickelt wird, kann für die nordwestliche Bebauung eine zusätzliche Erschließung über die Stuttgarter Straße erfolgen (die dazugehörige Tiefgarage muss hierfür eine zweite Zu- bzw. Ausfahrt erhalten). Die Gartenstraße wird im Zuge der Quartiersentwicklung ausgebaut. Durch die Neuordnung der Gartenstraße können mehr öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Zudem wird die Gartenstraße auf eine Breite von bis zu 6,50 m ausgebaut, sodass künftig Begegnungsverkehr möglich ist. Für Fußgänger werden Überquerungshilfen geschaffen. Des Weiteren ist im südöstlichen Bereich des Gebiets eine Parktasche vorgesehen, mit weiteren öffentlichen Parkplätzen, aber auch privaten Stellplätzen. Die privaten Parkierungsflächen können vermietet oder verkauft werden, auch an Bewohner oder Einrichtungen (z.B. Hospiz) aus den bestehenden Gebieten. Der Anschluss der Gartenstraße ans übergeordnete Straßennetz erfolgt im Norden an die Freiburger Straße. An dieser vorfahrtsgeregelten Einmündung wird die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit durch eine neue Lichtsignalanlage erhöht. Im Süden ist die Gartenstraße an den Gröninger Weg angebunden. Die vorfahrtsgeregelte Kreuzung wird durch einen Kreisverkehr ertüchtigt.

Ergänzend zu den Stichstraßen gibt es entlang der Grünfläche und in Verlängerung der südlichen Stichstraße Fußwege, die eine Durchquerung des Gebiets in Ost-West-Richtung ermöglichen.

Der Stellplatzschlüssel wird nach Wohnungsgrößen gestaffelt erhöht, um den Parkdruck in den benachbarten Bestandsgebieten nicht noch zu vergrößern. Eine Analyse aus dem Jahr 2014 hat ergeben, dass die südlich und östlich gelegenen Wohnquartiere einen Stellplatzschlüssel von 0,8 bis 1,3 aufweisen. Im Zusammenhang mit der überdurchschnittlichen Belegungsdichte (mehr als 2,3 Einwohner je Wohneinheit) wird der öffentliche Parkraum daher stark genutzt. Dabei konzentriert sich der ruhende Verkehr sehr stark auf die Gartenstraße, da die nächst größeren Straßen (Gröninger Weg und Stuttgarter Straße) in fußläufiger Entfernung kein Parken zulassen. Im Zuge der Erschließung der nördlichen Bauabschnitte, mit einer direkten fußläufigen Verbindung zum Bahnhof, muss geprüft werden, wie die öffentlichen Parkplätze vorrangig den Bewohnern und Besuchern des Gebiets zur Verfügung gestellt werden können (z.B. Bewohnerparken).

Im Planteil werden Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, um planerisch unerwünschte Ein- und Ausfahrten zu vermeiden. Dies dient u.a. dem Erhalt von öffentlichen Stellplätzen, die einer Ein- und Ausfahrt ansonsten entfallen müssten. An anderer Stelle sind Ein- und Ausfahrtsverbote vorgesehen, um den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen.

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro BS Ingenieure eine Verkehrsuntersuchung (April 2018) erstellt. Das darin ermittelte nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen liegt etwas höher, als nun tatsächlich umgesetzt werden soll (gerechnet wurde im April 2018 mit ca. 195 Wohneinheiten). Bei der Vertiefung der Planung kam es zu einer nachträglichen Reduzierung der Wohneinheiten (Stand heute sind etwa 175 Wohneinheiten geplant).

Darin wurden die Verkehrsbelastungen für den Prognosehorizont 2025/30 ermittelt und die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind. Dennoch schlägt das Stadtentwicklungsamt vor, die Knotenpunkte Freiburger Straße / Gartenstraße und Gartenstraße / Gröninger Weg umzubauen, um die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Fernwärme, Strom und Wasser erfolgt über die Ergänzung des bestehenden Netzes. Zwischen Garten- und Stuttgarter Straße werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neue Leitungen und Kanäle verlegt.

Das Abwasser wird in einen bestehenden Kanal in der Stuttgarter Straße eingeleitet (Mischsystem). Hierfür sind aufgrund der Topografie zwei Kanaltrassen in Ost-West-Richtung erforderlich, die zum Teil über Leitungsrechte gesichert werden.

Da das Gebiet lediglich an einen Mischwasserkanal angeschlossen ist und es keine Möglichkeiten für eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter gibt (Entwässerung im Mischsystem), wurde untersucht, wie möglichst viel Regenwasser im Gebiet zurückgehalten werden kann. Aufgrund von Platzmangel durch Tiefgaragen und die notwendige Geländeterrassierung sind keine Retentionszisternen möglich. Die Dachbegrünung und die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen stellen ein hohes Potenzial zur Regenwasserrückhaltung dar. Die Puffermöglichkeiten werden durch eine höhere Substratschicht noch verstärkt. Im Bebauungsplan wird daher eine Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm festgesetzt. Die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen muss mindestens 60 cm betragen. Die öffentlichen Wege entlang der Grünfläche werden so angelegt, dass das Wasser direkt in die Grünfläche geleitet wird, um es dort versickern zu lassen. Zur Bewältigung möglicher Starkregenereignisse ist geplant im mittleren und nördlichen Bereich der Grünfläche (nördlicher Bauabschnitt) Rückstaumöglichkeiten auszubilden, die in die Spiel- und Aufenthaltsbereich integriert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann anschließend gedrosselt abfließen. Im südlichen Bereich (erster Bauabschnitt) ist dies aufgrund der geringen Größe und der steilen Neigung leider nicht möglich.

Die Abfallentsorgung erfolgt im südlichen Bereich über die Stichstraße. Der Wendebereich ist so dimensioniert, dass ein Müllfahrzeug problemlos wenden kann. Für die nordöstlichen vier Gebäude muss die Abholung der Abfall- und Reststoffe vorübergehend über die Gartenstraße erfolgen, da das Müllfahrzeug am Ende der nördlichen Stichstraße nicht wenden kann. Nördlich der Stichstraße steht bis auf weiteres eine Fläche zur Verfügung, die an Abholtagen als Aufstellfläche genutzt werden kann.

10. Altlasten

Auf dem Flurstück 5126 befindet sich der Altstandort „Flachglasveredelung Frey“, welcher unter der Flächennummer 1474 im Altlastenkataster erfasst und aktuell mit dem Handlungsbedarf „Belassen-Entsorgungsrelevanz (B)“ eingestuft ist. Aushubmaßnahmen auf diesem Grundstück sind gutachterlich zu begleiten, da lokale Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart hat bei seiner Überprüfung des gesamten Areals Bombentrichter ermittelt. Die Flurstücke 5179 (Fliederweg), 5183/3, 5184 und 5191 (Gartenstraße) befinden sich innerhalb einer bombardierten Fläche mit Blindgängergefahr.

11. Örtliche Bauvorschriften

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

Zur Regenwasserrückhaltung und als kleinklimatischer Ausgleich, wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von min. 75 % festgesetzt. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und technische Aufbauten sind auf Dachflächen zulässig, soweit sie von der Dachkante eingerückt werden. Technische Aufbauten sind aus gestalterischen Gründen mit einer Fassade zu versehen (Einhausung). Muss die Dachbegrünung zugunsten von Solaranlagen reduziert werden, ist dies durch eine höhere Substratschicht zu kompensieren.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, ohne Längenbeschränkung, ist es erforderlich für die Fassaden entlang der Stuttgarter Straße eine gestalterische Regelung zur Fassadengliederung festzulegen. Dadurch werden die Gebäude optisch in kleinere Abschnitte gegliedert, ohne den Vorteil einer durchgängigen Schallschutzbebauung aufzugeben.

Schottergärten werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Für gering belastete private Verkehrsflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) werden wasserdurchlässige Beläge, zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet, vorgeschrieben.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen sowie Müllbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten und zudem eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

Die Erhöhung des nach der Landesbauordnung vorgesehenen Pkw-Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz pro Wohneinheit auf durchschnittlich 1,5 (gestaffelt nach Wohnungsgrößen) wird als städtebaulich notwendig erachtet, da in den Bestandsgebieten zu wenige private Stellplätze zur Verfügung stehen und daher der öffentliche Raum bereits durch die vorhandenen Bewohner stark beansprucht wird.

Es wird eine Fahrradstellplatzverpflichtung, gestaffelt nach Wohnungsgrößen, festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Änderung der Landesbauordnung, die Fahrradstellplätze betreffend, geplant ist. Die Festsetzung bietet eine klare Regelung im Falle der angekündigten Streichung der gesetzlichen Regelung.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	20.002 m²
davon	
- Wohngebiet	13.910 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	5.051 m ²
- öffentliche Grünflächen	1.041 m ²