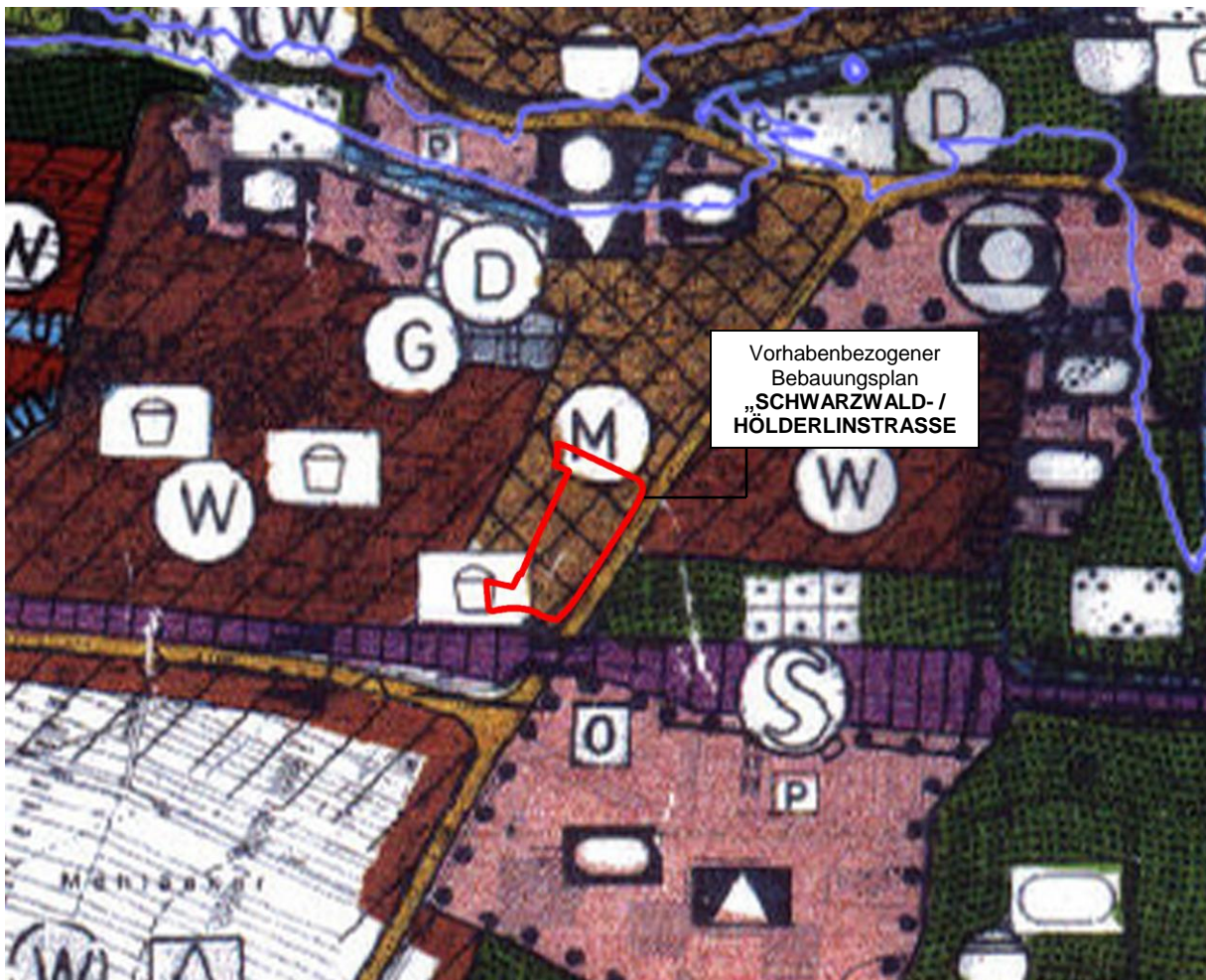


B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SCHWARZWALD- / HÖLDERLINSTRASSE“,
Planbereich 1.3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3708/4 und 3709 sowie Teile der Flurstücke 3706/1, 3712/4, 3712/5 und 8358.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 28.03.2019 / 30.04.2020
- Stadtentwicklungsamt -
II - 61 / AZ 61.26.04 PB 1.3 gr

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich Schwarzwald- / Hölderlinstraße beabsichtigt ein Bauträger auf der Grundstücksfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens eine neue Wohnbebauung zu verwirklichen. Entlang der Schwarzwald- und Hölderlinstraße sollen nach den Plänen des Bauträgers vier Mehrfamilienhäuser, im Innenbereich zwei Stadthäuser entstehen.

Um die geplante Neubebauung des Grundstücks zu verwirklichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen.

Da parallel zu der angestrebten Wohnbebauung durch die Verlängerung der Rechtsabbiegespur sowie der Anlage einer neuen Bushaltestelle erste Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses in der Schwarzwaldstraße umgesetzt werden sollen, wurden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in die Abgrenzung des Plangebiets einbezogen.

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 die Fläche für das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwarzwaldstraße“, rechtskräftig seit 30.11.1978. Östlich schließt sich der Geltungsbereich des seit 12.04.2017 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwarzwald- / Forsthausstraße“ an.

Die betreffende Fläche ist seither zum überwiegenden Teil als Dorfgebiet (MD), im südlichen Teil als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Übergang zur Schwarzwaldstraße wurde 2017 im Bebauungsplan „Schwarzwald- / Forsthausstraße“ als Verkehrsfläche ausgewiesen, um notwendige Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 0,5 ha und beinhaltet die Grundstückflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens sowie angrenzende Grün- und Verkehrsflächen. Östlich des Plangebiets befindet sich die örtliche Hauptverkehrsstraße Schwarzwaldstraße (L 1125) an deren Straßenverlauf in nördlicher Richtung eine gemischte Bebauung aus Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern anschließt. Die nördlich gelegene Bietigheimer Altstadt ist fußläufig erreichbar. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Stuttgart-Karlsruhe mit dem Bahnhofpunkt Ellental. In Richtung Westen schließt mit dem Wohngebiet Lehmgrube kleinteilige Wohnbebauung an.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gemäß dem seit vielen Jahren in Bietigheim-Bissingen verfolgten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Nachnutzung eines landwirtschaftlichen Anwesens ermöglicht und ein Beitrag zur Deckung des sehr hohen Wohnraumbedarfs in zentraler Lage zwischen Altstadt und Bahnhofpunkt Ellental geleistet werden.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Entlang der Schwarzwald- und Hölderlinstraße sollen durch den Bauträger vier Mehrfamilienhäuser hergestellt werden, die in der Höhe entsprechend des ansteigenden Straßenverlaufs gestaffelt sind und einen Hochpunkt im Süden als Pendant zum bestehenden Hochhaus im Ellental ausbilden. Im Innenbereich sollen zwei Stadthäuser entstehen, die in der Höhe auf die kleinteiligere westlich angrenzende Bebauung reagieren.

Um dem sehr hohen Wohnflächenbedarf in Bietigheim-Bissingen nachzukommen, ist als Art der Nutzung Wohnnutzung vorgesehen. Geplant sind insgesamt 52 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen.

Um die Planung langfristig zu sichern werden die Baugrenzen sowie die maximalen Gebäudehöhen entsprechend der städtebaulich abgestimmten Pläne festgelegt. Die Pläne zum Bauvor-

haben werden dem Durchführungsvertrag zu Grunde gelegt und sind in der vorgelegten Form umzusetzen.

Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür ausgewiesenen Standorten zulässig. Weite Teile des Grundstücks werden aufgrund des Bedarfs an Stellplätzen, Keller- und Technikräumen unterbaut werden müssen. Durch die Topographie mit Höhenunterschieden zwischen der Schwarzwaldstraße und dem vorhanden Gelände von teilweise über 5 m Höhe würden sich hohe Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum ergeben. Dieser Höhenunterschied wird durch eine Fußmauer entlang der Schwarzwaldstraße und einer angeböschten privaten Grünfläche überwunden, die von Bebauung freizuhalten und gemäß der eingetragenen Pflanzgebote dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten ist.

6. Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS wurden die Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschätzt und beurteilt. Das Plangebiet ist durch die Lage zwischen Bahnlinie und Hauptverkehrsstraße einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Da entlang der Bahnlinie bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden ergriffen wurden und entlang der Schwarzwaldstraße aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen, werden die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgewiesen (passiver Lärmschutz).

Die erheblichen Lärmeinwirkungen bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Gutachten dargestellten Lärmpegelbereiche (Pläne 1855-06 bis 1855-09) sowie die Berechnungsergebnisse des Gutachtens.

In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

7. Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnung

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl. Biol. Dieter Veile, Obersulm, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Für die Artengruppe Vögel wurde festgestellt, dass im Gebiet aufgrund der siedlungstypischen Vorbelastungen (Anwesenheit des Menschen mit gewissen Scheuchwirkungen, Störgeräusche, freilaufende Katzen) nur mit dem Vorkommen weniger siedlungstypischer, allgemein häufiger Vogelarten in geringer Individuendichte zu rechnen ist. Vorkommen von Fledermäusen konnten im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden, da keine geeigneten Spaltenquartiere existieren, ebenso fehlen Bäume mit potentieller Quartiereignung. Auch Amphibien- und Reptilienvorkommen werden aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen. Europarechtlich geschützte Käfer- oder Schmetterlinge kommen im Gebiet nicht vor. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Baumpflanzungen, Pflanzflächen, die Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 60 cm sowie extensive Dachbegrünung sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich und sollen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung). Die Tiefgaragen- bzw. Dachbegrünung sowie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten sollen dazu beitragen das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und somit die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten.

8. Verkehr

Zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrssituation im Bereich Schwarzwald- / Hölderlinstraße wurde durch das Büro BS-Ingenieure, Ludwigsburg, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass während der morgendlichen und der nachmittäglichen Spitzenstunde das Verkehrsaufkommen an dem maßgebenden Knotenpunkt durch

das Bauvorhaben um lediglich 2 % zunimmt und sich somit nicht wesentlich auf den Verkehrsfluss auswirkt.

Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Hölderlinstraße. Die Planung sieht vor, den durch das Bauvorhaben erzeugten Verkehr möglichst umfänglich und frühzeitig abzufangen um Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet zu vermeiden. Aus diesem Grund ist die Tiefgarageneinfahrt am Beginn der Hölderlinstraße vorgesehen. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt in einem Abstand von ca. 20 m zum Knotenpunkt Schwarzwaldstraße / Hölderlinstraße. Die zum Bauvorhaben erstellte verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass selbst in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden die Tiefgaragenausfahrt des Bauvorhabens nicht überstaut wird. Weitere Zufahrten in das Gebiet im Bereich der Einmündung der Hölderlinstraße in die Schwarzwaldstraße sind nicht möglich. Dies wird über Ein- und Ausfahrtsverbote abgesichert.

Die projektierten Stellplätze des Bauvorhabens werden mehrheitlich (Anzahl 65) in der Tiefgarage untergebracht. Des Weiteren sind 6 Besucherstellplätze geplant. Diese werden direkt über die Hölderlinstraße angefahren. Die Erschließung der 6 Garagen im Südwesten des Bauvorhabens erfolgt über die südliche Hölderlinstraße.

Die Gebäude selbst werden durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Fußweg erschlossen. Der Fußweg und die angrenzenden Freiflächen dienen im südlichen Bereich als Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr. Der Bereich ist über ein Geh- und Fahrrecht für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und deren Besatzung abgesichert und entsprechend freizuhalten.

Bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Schwarzwaldstraße wird mit der Verlängerung der Rechtsabbiegespur und der Anlage einer Busbucht eine Verbesserung der Verkehrsqualität sowie eine Verstetigung des Verkehrs erreicht. Durch die damit verbundene Reduzierung von Brems-, Anfahr- und Beschleunigungsvorgängen können zudem Lärm- und Schadstoffbelastungen reduziert werden. Durch die Verbreiterung des Gehwegs wird die Situation für Fußgänger deutlich verbessert. Die Anlage eines Grünstreifens zwischen Schwarzwaldstraße und Gehweg sorgt für zusätzliche Sicherheit und wertet den Straßenraum optisch auf.

9. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Stromtrasse wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen verlegt. Das seitherige Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen wird entsprechend der geplanten Verlegung angepasst. Für den Bereich innerhalb der Baugrenze (Haus D) ist eine Überbauung erst ab dem 1. OG möglich (Balkone).

Sollte eine zusätzliche Trafostation erforderlich werden, ist diese in die privaten Flächen südlich der geplanten Garagen im Bereich des Bahnhofpunkts zu integrieren.

Zur Wärmeversorgung der Gebäude ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz Kreuzäcker vorgesehen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Hölderlinstraße. Zur Abflussreduzierung und zur Kappung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 15 cm sowie eine Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

Abfallbehälter sind aus gestalterischen Gründen in die Tiefgarage zu integrieren. Zur Bereitstellung von Abfallbehältern zur Leerung am Abfuhrtag werden entsprechende Flächen auf dem Grundstück festgesetzt, um die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu belasten.

10. Altlasten

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

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 sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben. Darüber hinaus wird die Gestaltung gemäß der vorgelegten Pläne im Durchführungsvertrag festgelegt.

Dachbegrünung wird für Flachdächer vorgeschrieben, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen. Photovoltaik- oder Solaranlagen müssen im Falle einer Aufständigung aus gestalterischen Gründen von der Attika bzw. der Dachkante abgerückt werden.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen und Stützmauern werden Anforderungen gestellt, um die Begrünung der Grundstücke zu sichern und eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.

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

Es wird eine Fahrradstellplatzverpflichtung festgesetzt.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 5.140 m²
davon	
- Baugrundstück	ca. 3.890 m ²
- private Grünflächen	ca. 376 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 874 m ²