

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

**B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „BLUMENSTRASSE“ Planbereich 13.2**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1537/2.



Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 13.05.2024 / 06.11.2024

- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -

III – 611 / AZ 61.26.04 PB 13.2 fr

- i. V. Schunn -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Neuapostolische Kirche Süddeutschland plant auf dem Grundstück Blumenstraße 7 in Bissingen das bestehende Kirchengebäude abzureißen und zwei Mehrfamilienhäuser in Form eines geförderten Wohnungsbaus entstehen zu lassen.

Für das betreffende Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Wannenstraße 1. Änderung“, rechtskräftig seit 07.11.1983, der planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen enthält. Im geltenden Bebauungsplan ist das Grundstück Blumenstraße 7 als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (kirchliche Anlagen)“ ausgewiesen. Um nun die geplante Neubebauung des Grundstücks zu verwirklichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen.

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 Bereich für kirchliche Einrichtungen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung angepasst.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wannenstraße 1. Änderung“, rechtskräftig seit 07.11.1983. Nördlich schließt sich der Geltungsbereich des seit 18.12.1963 rechtskräftigen Bebauungsplans „Bebauungsplan zwischen Uhland-/Wannen-/Schillerstraß“ an.

Die betreffende Fläche ist als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (kirchliche Anlagen)“ ausgewiesen.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 1.400 m² und beinhaltet ein Kirchengebäude mit Stellplätzen und Grünflächen. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Erschließungsstraße Blumenstraße an deren Straßenverlauf eine gemischte Bebauung aus Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern anschließt. Im Südwesten befindet sich eine Hofstelle eines viehlosen Ackerbaubetriebes.

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 einer kirchlichen Einrichtung ermöglicht und ein Beitrag zur Deckung des sehr hohen Wohnraumbedarfs, insbesondere im Bereich des sozialgebundenen Wohnraumbedarfs, geleistet werden.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Mit dem Abriss des nicht mehr genutzten Kirchengebäudes soll eine neue Fläche für Wohnen als bezahlbarer und geförderter Wohnraum für mindestens 25 Jahre im Mietwohnungsbestand im Innenbereich geschaffen werden. Die Miete muss für die gesamte Dauer von mindestens 25 Jahren mindestens 33 % unter dem Mittelwert des jeweiligen Mietspiegels der Stadt Bietigheim-Bissingen liegen. Die Vergabe dieser Mietwohnungen darf nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines erfolgen. Diese Verpflichtung wird im Grundbuch dinglich gesichert.

Das städtebauliche Konzept zur Überplanung des Grundstückes sieht vor, zwei 3-geschossige Flachdachmehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen in Form eines seriell geförderten

Wohnungsbaus in Holzbauweise entstehen zu lassen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks ist ein 7-achsiges Gebäude mit fünf 4-Zimmer Wohnungen und eine Wohnung mit fünf Zimmern geplant. Der südliche Bereich wird mit einem 5-achsigen Gebäude mit fünf 2-Zimmer und einer 3-Zimmerwohnung überplant. Die Gebäude sind nicht unterkellert, ergänzend werden Abstellräume in einem Kellerersatzraum auf dem Grundstück errichtet.

Um die Planung langfristig zu sichern werden die Baugrenzen sowie die maximalen Gebäudehöhen entsprechend der städtebaulich abgestimmten Pläne festgelegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Diesbezügliche Regelungen sind im Durchführungsvertrag festgelegt. Die Pläne zum Bauvorhaben werden dem Durchführungsvertrag zu Grunde gelegt und sind in der vorgelegten Form umzusetzen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder und Nebenanlagen sind aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Standorte zulässig.

Für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,8 sprechen verschiedene Gründe. Zum einen wird aufgrund des sozialgebunden Wohnraums mit einem niedrigeren Anteil eigener Pkws gerechnet, zum anderen soll der Individualverkehr reduziert und stattdessen umweltfreundlichere Verkehrsmittel wie Fahrräder oder öffentliche Verkehrsmittel gefördert werden. Ein weiterer Grund für die Reduzierung ist die gute Radinfrastruktur in Bietigheim-Bissingen, der vorhandene ÖPNV-Anschluss und die gute fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums Bissingen mit Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

6. Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnung

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro „faktorgruen“ aus Stuttgart, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Das Kirchengebäude weist keine geeigneten Nischen oder Spalten auf, die von Gebäudebrütern oder Fledermäusen genutzt werden können. In den Gehölzen im Plangebiet ist nur mit potenziellen Brutorten von weitverbreiteten und anpassungsfähigen Vogelarten zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden) ist daher nicht mit dem Eintreten nach Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Weitere faunistische Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Baumpflanzungen, Pflanzflächen 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 Dachbegrünung sowie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zugänge sollen dazu beitragen das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und somit die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten.

7. Verkehr

Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Blumenstraße sowie die Stichstraße mit der Flurstücksnummer 1537/11.

Die projektierten zehn Stellplätze des Bauvorhabens werden auf den hierfür ausgewiesenen Standorten untergebracht. Für die 42 Fahrradabstellplätze sind geeignete Flächen vorgesehen und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Gebäude selbst werden durch zwei Fußwege von der Stichstraße aus erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Blumenstraße. Zur Abflussreduzierung und zur Kappung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm festgesetzt.

Abfallbehälter sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen. Um die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu belasten, wird zur Bereitstellung von Abfallbehältern am Abfuhrtag eine entsprechende Fläche entlang der Blumenstraße auf dem Grundstück eingepflanzt.

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 werden die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben. Darüber hinaus wird die Gestaltung gemäß den vorgelegten Plänen 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 Zugänge sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.

Aufgrund der Überplanung mit sozialgebundenem Wohnraum kann mit einem niedrigen Anteil eigener Pkws gerechnet werden. Aufgrund dessen, sowie der guten Anbindung an den ÖPNV wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel (0,8) angewandt. Des Weiteren wird eine Fahrradstellplatzverpflichtung festgesetzt.

11. Starkregen

Auf die Bewertung der Gefährdung durch Starkregen im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements und die Starkregenrisikokarte wird hingewiesen (die Bewertung und die Starkregenrisikokarten können im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht oder unter www.klima.bietigheim-bissingen.de eingesehen werden).

Die Gefährdung wird für seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse als mäßig, bei extremen Ereignissen als hoch eingestuft. Folgende Werte wurden ermittelt:

Selten: Überflutungstiefe 5 cm, Fließgeschwindigkeit 0,00 m/s;

Außergewöhnlich: Überflutungstiefe 10 cm, Fließgeschwindigkeit 0,20 m/s;

Extrem: Überflutungstiefe 20 cm; Fließgeschwindigkeit 0,30 m/s.

Die vorliegenden Starkregengefahrenkarten, die im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements erstellt wurden, zeigen für das Plangebiet keine explizite Gefährdungslage.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 1.404 m²
davon	
- Baugrundstück	ca. 854 m ²
- private Grünflächen	ca. 550 m ²