Stadt Bietigheim-Bissingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne und Örtliche Bauvorschriften

„WOBACHSTRASSE/ FELSENKELLERWEG“

PLANBEREICH 2.4

Erneuter Entwurf vom 31.07.2026

Hinweis: Bestandteil der erneuten Veröffentlichung im Internet nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sind nur die gekennzeichneten Bereiche in zeichnerischem Teil, Vorhaben- und Erschließungsplänen, Textteil, Begründung sowie Anlagen zum Bebauungsplan.

Nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB können Stellungnahmen nur in Bezug auf die geänderten oder ergänzten Teile des Planentwurfs und deren mögliche Auswirkungen abgegeben werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept / Vorhaben
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten
8 Umweltbelange
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Bietigheim-Bissingen ist bedingt durch die Lage, die gute überörtliche Verkehrsanbindung und die vorhandenen guten Infrastruktureinrichtungen ein attraktiver Wohnstandort. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum soll die Nachverdichtung im Siedlungsbereich gefördert werden. Die Stadt Bietigheim-Bissingen verfolgt daher das Ziel der Innenentwicklung und konnte bereits mehrfach Brachflächen aktivieren und durch eine Neubebauung wiederbeleben oder bestehende Gebiete nachverdichten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche die aktuell untergenutzt ist und lediglich mit einem Wohnhaus mit leerstehenden Geschäftsräumen und dem ehemaligen Schlachthaus mit Gewölbekeller bebaut ist. Momentan ist das Grundstück wild bewachsen, mit diversen Bäumen, Büschen und Sträuchern. Die extreme Hangsituation macht das Gelände schwer zugänglich.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist durch die Entwicklung des Plangebiets dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf zu begegnen sowie durch Neuordnung und effiziente Nachverdichtung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang einzuräumen. So ist Bietigheim-Bissingen eine der Städte in Baden-Württemberg mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Für das Plangebiet „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ wurde im Auftrag der Investoren ein Bebauungskonzept erarbeitet, das zum Ziel hat an dieser Stelle eine Wohnbebauung zu errichten. Die Vorhabenplanung sieht zwei Mehrfamilienhäuser (Haus 1 und Haus 2a + 2b) mit insgesamt 54 Wohnungen und zwei Tiefgaragen vor. Die Mehrfamilienhäuser sind zu einem Gebäudekomplex zusammengefasst. Die Positionierung der Gebäude und die Nutzung der Fläche orientieren sich an den städtebaulichen Gegebenheiten sowie den topografischen Bedingungen. Es wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhe der beiden Neubauten unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Häuser am Felsenkellerweg im Süden liegt.

Der Gemeinderat der Stadt Bietigheim-Bissingen hat dem städtebaulichen Konzept vom 18.11.2024 am 17.12.2024 zugestimmt. Dieses dient dem Bebauungsplan als Grundlage.

Die Stadt Bietigheim-Bissingen möchte das Bauvorhaben unterstützen, doch stehen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Felsenkeller II“, in Kraft getreten am 18.02.1989, sowie „Felsenkeller II – Stuttgarter Straße 24“, in Kraft getreten am 05.03.2004, der Konzeption entgegen. Insbesondere die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Gebäudehöhe sowie der Dachform- und Dachneigung müssen geändert werden.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Bauvorhaben den Stand eines Baugesuchs erreicht hat und detailliert in der Umsetzung gesichert werden soll.

Die Stadt Bietigheim-Bissingen hat daher am 17.12.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,31 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:
- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.100 m². Somit liegt bereits das gesamte Plangebiet unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs.1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf reine Wohnnutzung beschränkt.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete im Plangebiet selbst oder der direkten Umgebung befinden.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann abgesehen von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt.

2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

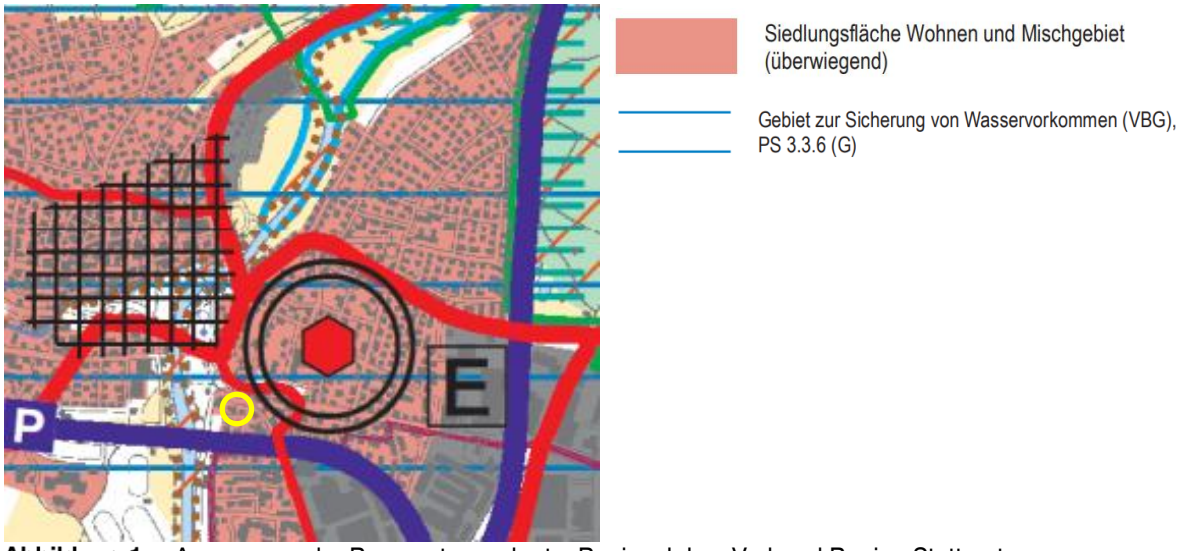

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 (zuletzt geändert 28.04.2023), gelb markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wobachstraße / Felsenkellerweg“

Die Stadt Bietigheim-Bissingen ist im Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 (zuletzt geändert 28.04.2023), als Mittelzentrum festgelegt und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim - Bissingen - Besigheim - Heilbronn und ist mit verstärkter Siedlungstätigkeit gekennzeichnet. Zudem ist die Stadt Bietigheim-Bissingen zusammen mit der Stadt Besigheim als „Doppelzentren“ bezeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet. Nördlich liegt eine Straße für den überregionalen Verkehr, südlich eine Eisenbahnstrecke.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) (PS 3.3.6 (G)). Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden. Dies muss in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Auszug aus der 12. Änderung der 1. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan FNP der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, in Kraft getreten am 01.04.2022, gelb markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wobachstraße / Felsenkellerweg“

In der 12. Änderung der 1. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, in Kraft getreten am 01.04.2022, ist der Planbereich „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Östlich und westlich angrenzend sind ebenfalls gemischte Bauflächen und südlich Wohnbaufläche dargestellt. Weiter im Süden befindet sich eine Bahnfläche. Weiter im Westen befindet sich eine öffentliche Grünfläche sowie die Enz. Nördlich verläuft eine Bundestrasse. Weiter im Norden befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“.

Das Abwassersymbol bezieht sich auf die nördlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen Regenüberlaufbecken.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ bestehen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Felsenkeller II“, in Kraft getreten am 18.02.1989;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“, in Kraft getreten am 05.03.2004.

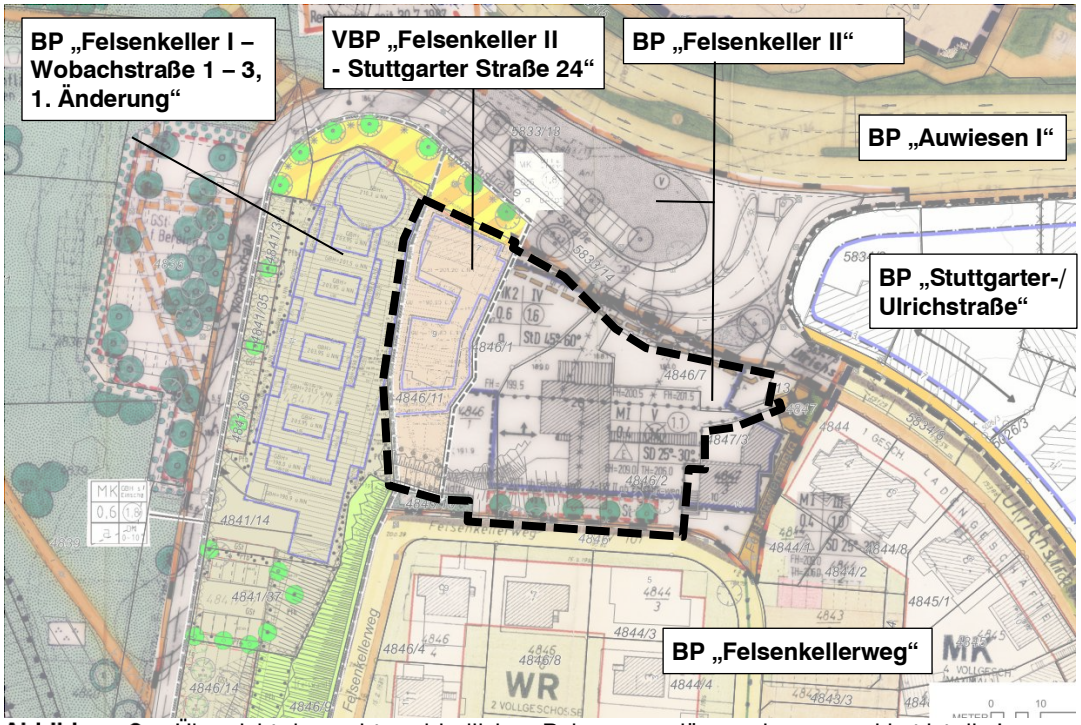

Abbildung 3: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, schwarz markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wobachstraße / Felsenkellerweg“

Der Bebauungsplan „Felsenkeller II“ sieht für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) mit maximal 4 Vollgeschossen und ein Mischgebiet (MI) mit maximal 5 Vollgeschossen vor. Dabei sind eine abweichende Bauweise sowie Einzelhäuser zulässig. Weiter sind Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°- 60° bzw. 25°- 30° festgesetzt. Im Bereich des MI wurde keine Bebauung realisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“ setzt für das Plangebiet „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ ein Kerngebiet (MK) mit Gebäudehöhen von 201,20 bzw. 199,60 üNN fest. Das Erdgeschoss / Sockelgeschoss ist mit einer Gebäudehöhe von 190,90 üNN festgesetzt. Dabei ist eine Grundflächenzahl von 0,6, eine abweichende Bauweise (a) sowie geneigte Dächer mit der Dachneigung von bis 10° DN zulässig. Nördlich verläuft ein Leitungsrecht, das zugunsten der Stadt Bietingheim – Bissingen (verdolter Streifelbach) festgesetzt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nicht realisiert.

Westlich des Plangebiets besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Felsenkeller I - Wobachstraße 1 - 3“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 18.04.2007. Er setzt für die Fläche ein Kerngebiet (MK) mit Grundflächenzahl von 0,6 und einer abweichenden Bauweise (geschlossene Bauweise nach Osten bis zu einer Höhe von 190,90 m ü. NN, oberhalb offene Bauweise) fest. Dabei sind geneigte Dächer bis 10° DN vorgesehen. Die Gebäudehöhen sind gestaffelt festgesetzt und bilden

die geplante Bebauung ab. Die Gebäudehöhen reichen von 190,9 ü.NN bis hauptsächlich 203,95 ü.NN, Hochpunkte bis 210,3 ü.NN. sind zulässig.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Felsenkellerweg“, rechtsverbindlich seit 06.04.1965. Dieser setzt für den Bereich südlich des Plangebietes ein Reines Wohngebiet (WR) mit max. 2 Vollgeschossen, offener Bauweise und einer Baulinie und für den Bereich weiter östlich des Plangebietes ein Kerngebiet (MK) mit max. 4 Vollgeschossen, geschlossener Bauweise und einer Baulinie fest.

Nördlich grenzt ein Bebauungsplan „Auwiesen I“, rechtskräftig seit 14.08.1974. Dieser Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen fest.

Der weiter im Osten liegende Bebauungsplan „Stuttgart-/Ulrichstraße“, in Kraft getreten am 23.03.2016, trifft lediglich Festsetzungen hinsichtlich Verkehrsflächen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Hauptgebäuderichtung.

3.4 Freiflächen- und Begrünungssatzung

Für die Stadt Bietigheim-Bissingen besteht die Satzung über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung) vom 28.05.2020 / 09.10.2020 (in Kraft seit: 06.11.2020). Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet und dient baugestalterischen Zwecken. Durch eine angemessene Durchgrünung soll das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke und Gebäude und somit das Stadtbild im Gesamten verbessert werden.

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

3.5 Starkregen

Für die Stadt Bietigheim-Bissingen liegt ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor, erstellt durch das Büro Winkler und Partner GmbH, Stand 03.12.2021.

Nach der Starkregengefahrenkarte sind Teile der betreffenden Flurstücke von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Der Bereich des Plangebietes, in dem die Tiefgaragenzufahrten und der Gartenzugang geplant sind, werden bei Starkregen überflutet. Die Überflutungstiefe liegt laut Starkregengefahrenkarte bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zwischen 10 und 50 cm. Bei einem extremen Starkregenereignis ist mit Überflutungstiefen von 50 cm bis > 100 cm zu rechnen (siehe Abbildung 4). Des Weiteren sind in diesem Bereich Nebenräume im Untergeschoss geplant.

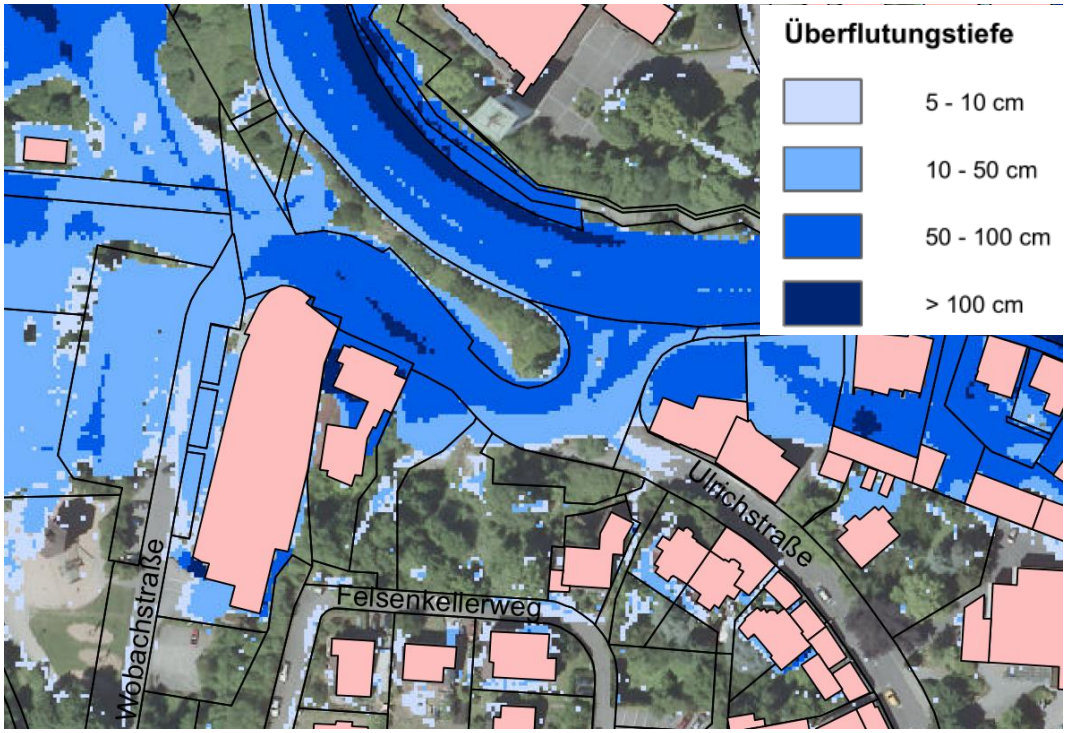

Abbildung 4: Kommunales Starkregenrisikomanagement Bietigheim-Bissingen, Detailkarte maximale Überflutungstiefe Bietigheim Bahnhof – extremes Abflussereignis (verschlämmt) (Auszug), Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 03.12.2021

Geeignete Schutzmaßnahmen werden im Zuge der abschließenden Vorhabenplanung abgestimmt und, wenn notwendig, vorgesehen. Der Bauherr muss dies im Rahmen der Ausführungsplanung im dann noch zu genehmigenden Entwässerungsgesuch planen. Dieses Vorgehen wurde mit der Stadt / Stadtwerken so abgestimmt. Von der generellen Umsetzbarkeit des Vorhabens wird ausgegangen.

Mittlerweile wurde ein detaillierter Freiflächenplan mit Wasserführung / Geländemodellierung für den Starkregenfall erstellt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/22). Dieser ist dem Bebauungsplan (erneuter Entwurf) beigefügt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah im südwestlichen Bereich der Innenstadt. Wesentliche Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar. Unter anderem befinden sich das Rathaus und das Ortszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Bäckerei, Lebensmittelmarkt) und Dienstleistungen (u.a. Banken, Optiker, Apotheken) ca. 1.000 m nordöstlich vom Plangebiet. Nordwestlich des Plangebiets auf der Stuttgarter Straße befindet sich die Bushaltestelle „Auwiesenbrücke“ und südlich „DLW“. Der Bahnhof mit Zugverbindungen nach Heilbronn und Ludwigsburg ist ca. 1.000 m südlich des Plangebiets gelegen.

4.2 Bestehende Nutzung

Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Wohnhaus mit leerstehenden Geschäftsräumen und das ehemalige Schlachthaus mit Gewölbekeller. Diese Gebäude werden im Zuge der geplanten Bebauung abgerissen. Im restlichen Bereich ist das Plangebiet mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Plangebiet ist topographisch stark ausgeprägt. Im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine steile Felskante. Das Grundstück steigt topographisch gesehen von Norden nach Süden an. Folglich befindet sich der höchste Punkt im Süden des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 200 m ü. NN und überwindet von Norden nach Süden ca. 14 Höhenmeter. Die Wobachstraße im Norden hat ebenfalls ein leichtes Gefälle von ca. 3 m Richtung Westen.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Süden durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten und Westen besteht Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung. Direkt westlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt. Weiter im Osten befinden sich Nutzungen wie Autohaus, Fitnessstudio, Textilreinigung oder Bank. Das östlich des Plangebietes liegende Gebäude Ulrichstraße 4-6 steht unter Denkmalschutz. Nördlich des Plangebiets befinden sich die Wobachstraße, einige öffentliche Parkplätze und die Bundesstraße B27. Weiter im Norden befinden sich eine Kirche sowie das Krankenhaus. Weiter im Westen befindet sich in einer Parkfläche die Enz, ein Gewässer I. Ordnung.

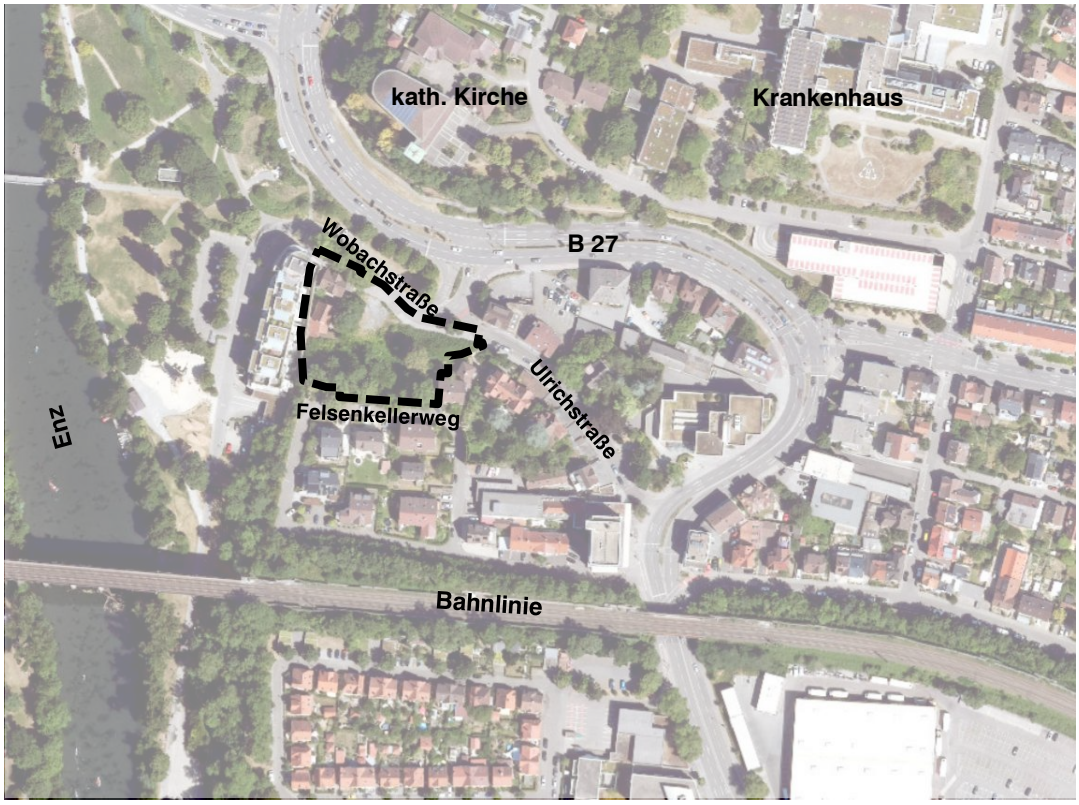

Abbildung 5: Luftbild, schwarz markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wobachstraße / Felsenkellerweg“, Quelle: LUBW, abgerufen am 08.10.2024

4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope

sind im Plangebiet selbst sowie der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auch durch das Hochwasser durch die Enz ist das Plangebiet nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen „Mühlwiesen I und II, Grünwiesen und Altwasser“, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA.

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,31 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4846/1, 4846/2, 4846/7 und 4846/11.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Die Lage im Siedlungsgebiet wird durch die angrenzende Bundesstraße B27 im Norden und die etwa 90 Meter auf einem Viadukt verlaufende Bahntrasse im Süden geprägt. Direkt südlich grenzt der Felsenkellerweg an das Plangebiet. Dieser ist im Ringschluss gebaut und erschließt die südlich liegende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Die bestehende Siedlungsstruktur der direkten Umgebung besteht aus überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Lebensmittelmarkt. Größere Kubaturen sind nördlich sowie südwestlich durch das Krankenhaus sowie das bestehende Gewerbegebiet vorhanden.

5.2 Vorhabenplanung

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (Haus 1 und Haus 2a und 2b) mit zwei Tiefgaragen. Die Mehrfamilienhäuser sind zu einem Gebäudekomplex zusammengefasst. Die Positionierung der Gebäude und die Nutzung der Fläche orientieren sich an den städtebaulichen Gegebenheiten sowie den topografischen Bedingungen.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Wobachstraße schafft einen städtebaulichen Übergang zwischen dem hohen Turm im Westen und den niedrigeren Wohnhäusern im Osten. Die geplanten Gebäude sind gut in das steile Gelände integriert. Die unteren Geschosse, insbesondere das für die Parkierung genutzte Sockelgeschloss / Tiefgarage, taucht nach Süden unter die Oberfläche ab und tritt hier nicht in Erscheinung.

Es wurde darauf geachtet, dass die Höhe der beiden neuen Bauvorhaben unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Häuser auf der Anhöhe im Süden liegt. Die geschlossene Bauweise gewährleistet maximalen Lärmschutz für den Innenhof und den Grünbereich im Süden.

Das **Gebäude 1 (Haus 1)** parallel zum westlichen Wohn- und Geschäftshaus hat insgesamt 17 Wohnungen. Die Wohnungen sind überwiegend nach Westen

orientiert und werden über einen Treppenraum sowie über einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 23 PKW-Stellplätzen (davon 6 Doppelparker). Sämtliche Nebenräume, einschließlich des Müll- und Fahrradabstellraums, sind im Untergeschoss untergebracht.

Von der Wobachstraße führt eine Außentreppe über einen Fußweg entlang der Westfassade zu einem geschützten Außenbereich mit Spielgeräten für Kinder. Der Fußweg zum Gartenbereich dient gleichzeitig der Feuerwehr zur Erschließung der Aufstellflächen für die Personenrettung.

Das **Gebäude 2 (Haus 2 a und b)** bindet nach Osten direkt an das geplante Nachbargebäude (Haus 1) an. Einheitlich gestaltete Fassaden-Elemente, wie gleiche Fensterformate, Vor- und Rücksprünge in der Fassade mit Loggien zur Gliederung der Gebäude, gleiche Fassadenfarbe, lassen die beiden Baukörper miteinander verschmelzen.

Das Gebäude 2 verfügt über zwei separate Zugänge. Die Wohnungen sind überwiegend nach Süden bzw. Nord-Süd orientiert, ein Teil auch nach Nord-Osten bzw. Süd-Osten ausgerichtet. Jede Wohnung hat einen Außenbereich, der lärmabgewandt nach Süden oder Süd-Osten organisiert ist. Auch hier werden alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen sein.

Aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Wobachstraße erfolgt der Zugang zum westlichen Mehrspänner (Haus 2a) mit Zufahrt zur Tiefgarage ebenerdig. Dieser Gebäudeteil hat 5 Obergeschosse. Der östlich gelegene Mehrspänner (Haus 2b) wird über eine Rampe zur ersten Etage erschlossen und reicht bis zum sechsten Obergeschoss.

Die Tiefgarage bietet Platz für 34 PKW-Stellplätze. Zusätzlich im Plangebiet sind entlang des Felsenkellerwegs 13 Stellplätze geplant. Im Erdgeschoss befinden sich auch der Großteil der insgesamt 77 Fahrradabstellplätze sowie der Müllraum.

Durch die Einbindung des Gebäudes in den Hang bis auf Höhe der 3. Etage, befinden sich hangseitig über der Tiefgarage sämtliche Nebenräume im 1. und 2. Obergeschoss. Eine Außentreppe führt zu einem Nebeneingang auf der Südseite des Gebäudes und verbindet die Parkplätze am Felsenkellerweg mit dem Gebäude.

Der hauseigene Spielplatz für Kinder / Gartenbereich ist ebenfalls über die Treppe angebunden. Eine weitere Außentreppe entlang der Ostfassade erschließt die Gebäuderückseite und dient hauptsächlich der Feuerwehr zur Erreichung der Aufstellflächen für die Personenrettung.

Die Dachflächen der beiden Vorhaben werden begrünt und großflächig mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet.

Der Bereich zwischen Straßenraum und den beiden Grundstücken soll zukünftig für Fußgänger und Fahrradfahrer ertüchtigt werden. Straßenbegleitend werden 5 Laubbäume im Zuge der Errichtung gepflanzt. Die Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen erfolgt über den öffentlichen Geh- und Fahrradweg.

Der südliche Außenbereich wird begrünt und trägt so zur Klimaregulierung bei. Größere Bäume an den beiden Spielplätzen sorgen für natürliche Verschattung.

Zum Planstand des erneuten Entwurfs wurde ein detaillierter „Freiflächengestaltungsplan“ erstellt und dem Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/22 beigelegt. Die bislang beigelegten, aber mittlerweile überholten Pläne „Außenanlage Spielgeräte“ (ehemals Nr. 21/22) sowie „Außenanlage Bepflanzung“ (ehemals Nr. 22/22) sind in den neu erstellten

Freiflächengestaltungsplan eingeflossen, werden somit durch diesen ersetzt und aus den Bebauungsplanunterlagen herausgenommen. Die bisherigen Vorhabenpläne wurden zum Planstand des erneuten Entwurfs des Bebauungsplans hinsichtlich der Außenanlagenplanung überarbeitet. Hier wurde der neu erarbeitete „Freiflächengestaltungsplan“ übernommen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/22). Weitere Änderungen wurden an den Vorhabenplänen nicht durchgeführt (lediglich die graphische Darstellung der Wände wurde rein optisch angepasst).

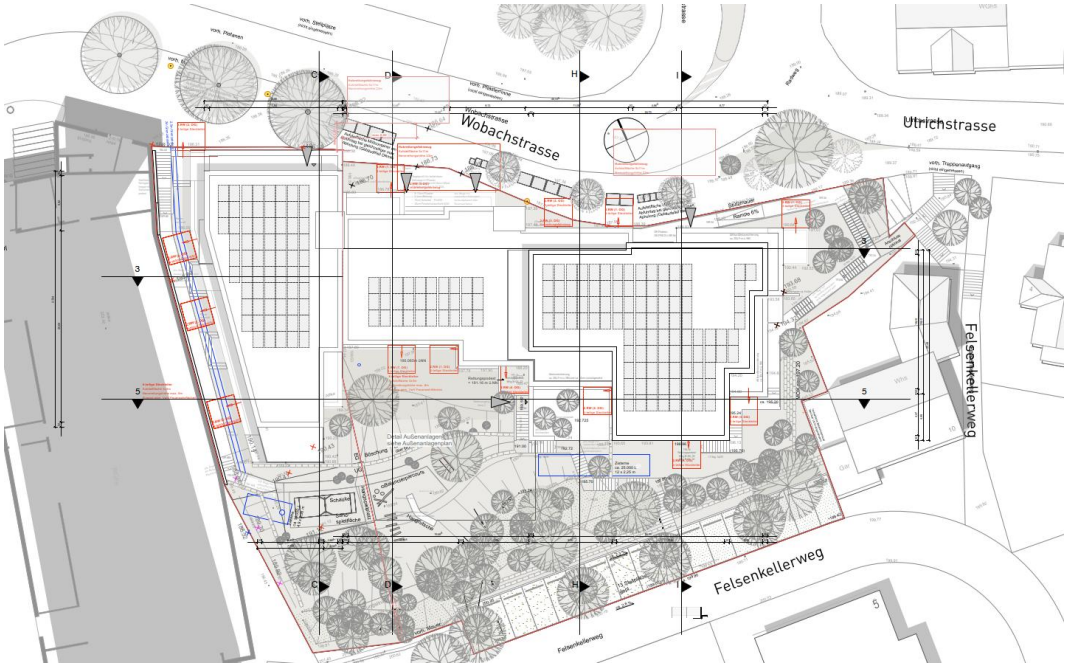

Abbildung 6: Dachaufsicht, L/A LIEBEL/Architekten BDA, Stand 29.07.2026

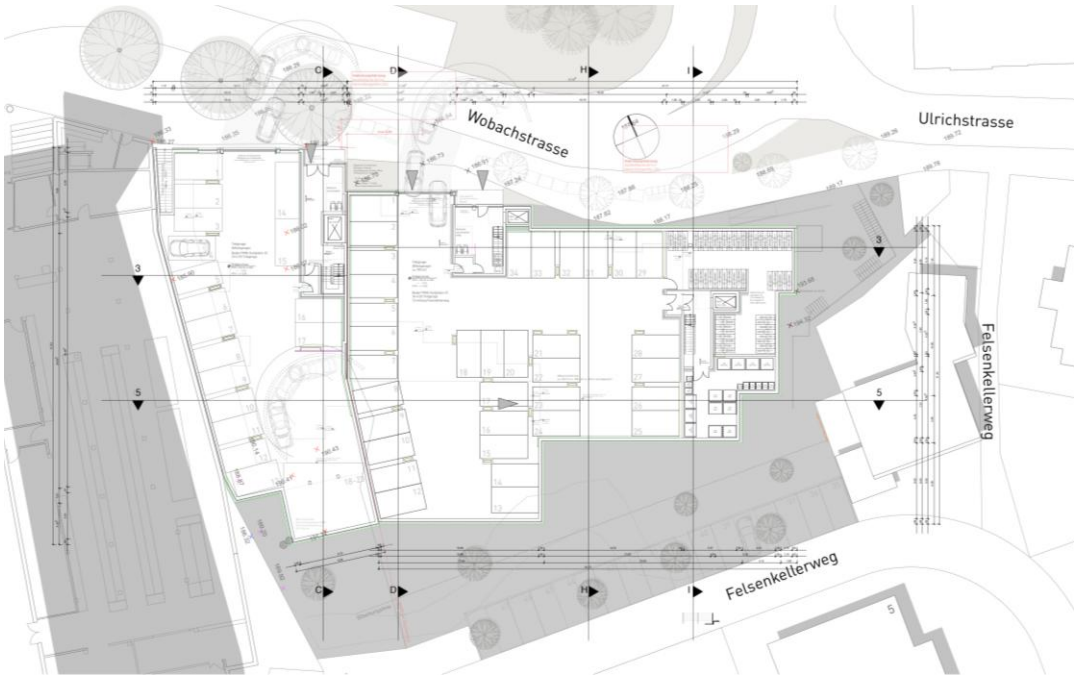

Abbildung 7: Erdgeschoss (Tiefgaragen), L/A LIEBEL/Architekten BDA, Stand 29.07.2026

Abbildung 8: Ansicht Nord, L/A LIEBEL/Architekten BDA, Stand 29.07.2026

Abbildung 9: Ansicht Süd, L/A LIEBEL/Architekten BDA, Stand 29.07.2026

Abbildung 10: Perspektiven, L/A LIEBEL/Architekten BDA, Stand 17.04.2025

Bezüglich weiterer Pläne wird auf die umfassenden dem Bebauungsplan beiliegenden Vorhaben- und Erschließungspläne verwiesen.

Der Gemeinderat der Stadt Bietigheim-Bissingen hat dem städtebaulichen Konzept vom 18.11.2024 am 17.12.2024 zugestimmt. Neben der konkreten Vorhabenplanung wurden auch wesentliche städtebauliche Leitlinien / Entwurfsmaßgaben beschlossen: Hanggrundstück, straßenbegleitende Bebauung, Lärmschutz, Aufnahme der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung, Entwicklung einer

abgetreppten Hoffassade, zusätzlich im Dachgeschoss abgetreppt. Kleinere Änderungen bzw. Anpassungen wurden im Nachgang am Vorhaben in Abstimmung mit der Stadtverwaltung durchgeführt, die Grundkonzeption ist jedoch erhalten geblieben.

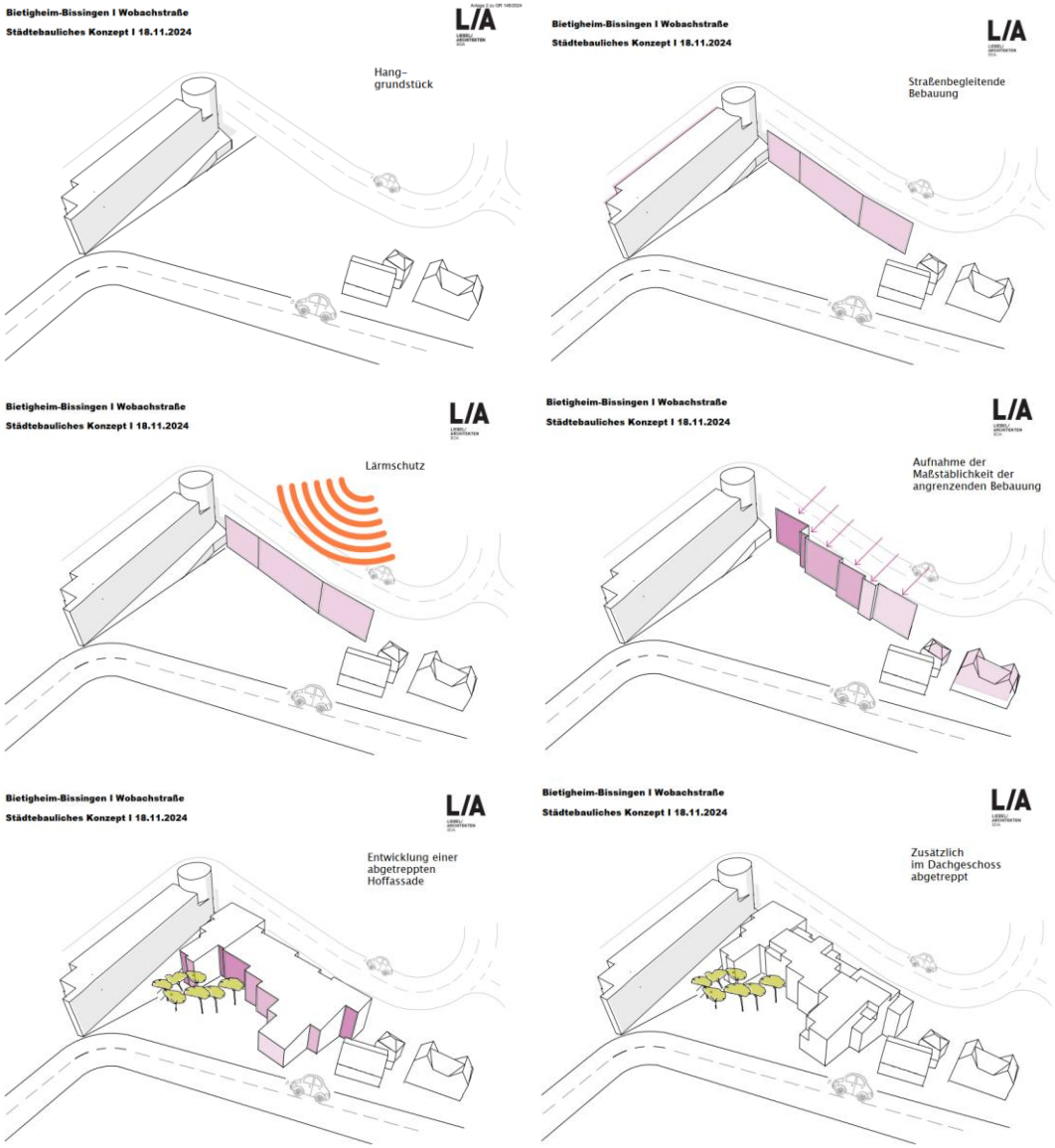

Abbildung 11: Städtebauliches Konzept, L/A LIEBEL/Architekten BDA, Stand 18.11.2024

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die nördlich angrenzende „Wobachstraße“ sowie über den südlich des Plangebietes verlaufenden „Felsenkellerweg“ gegeben.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Tiefgarage, die von der Wobachstraße an zwei Stellen erschlossen wird. Durch die Tiefgarage kann die Topographie mit der Höhendifferenz nach Süden ausgenutzt werden. Zudem ist das Plangebiet durch ein Wegenetz erschlossen, dass auch die am Felsenkellerweg liegenden offenen Stellplätze mit den geplanten Gebäuden und der Wobachstraße verbindet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Bietigheim-Bissingen und ist bereits erschlossen und bebaut.

Das häusliche Schmutzwasser ist über die Abwasserkanalisation in der Wobachstraße zu entwässern.

Entsprechend dem Klimaaktionsplan der Stadt Bietigheim-Bissingen und dem WHG wird die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen und mit einem entsprechenden Rückhalt durch Gründächer und Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen / Stauraumkanäle) geplant. Ein Überlauf wird an die vorliegende Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Durch das Plangebiet verläuft eine ehemalige Bachverdolung (Streifelbachdole). Bei der Bachdole handelt es sich um ein sehr altes Bauwerk (gemauerter Kanal, DN ca. 1200/1400), über das früher der Streifelbach in Richtung Enz geleitet wurde. Die Abwasserwege sind in der Zwischenzeit neu geordnet, so dass nur noch vereinzelt Regenwasserleitungen angeschlossen sind. In der Stellungnahme vom 22.01.2025 legen die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen die Möglichkeit dar, die Streifelbachdole im Zuge anstehender Baumaßnahmen der Regenwasser-Ableitung in der Wobachstraße stillzulegen. Allerdings ist im Zuge dieser Baumaßnahmen auch mit einer Kollision der Bauzeiten zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen sowohl bei den Anfahrtsmöglichkeiten als auch bei der Nutzung des verfügbaren Baufelds führen kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Rohbauarbeiten der Bauvorhaben im Planungsgebiet gleichzeitig mit den Tiefbauarbeiten für die Regenwasserleitung durchgeführt werden können. Eine enge zeitliche Koordination der beiden Baustellen ist daher zwingend erforderlich.

Der vorläufige Entwässerungs-Hausanschlusspunkt befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wobachstraße. An diesen müssen beide Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser und Regenwasser) vorläufig angeschlossen werden. Nach Fertigstellung des Regenwasserkanals ist dann der provisorische Anschluss der Regenentwässerung auf den neuen Kanal umzuverlegen.

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind auf den Grundstücken Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.

Die sonstige Versorgung (Strom, Telekomunikation usw.) erfolgt durch die bereits bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen. Direkt am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Strang von Niederspannungsstromleitungen.

Die Gebäude verfügen über Müllräume, in denen die Müllbehälter dauerhaft untergebracht werden. Die temporäre Bereitstellung der Mülltonnen zur Abholung am Abfuhrtag soll auf dem in diesem Bereich sehr breiten Gehweg stattfinden. Die Bereitstellung direkt an der Straße hat den Vorteil, dass auch neuere, automatisierte Technologien (z.B. Greifarm) bei der Müllabholung eingesetzt werden können.

7 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind.

Die erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

7.1 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes zu prüfen, wurde zunächst eine „Artenschutzrechtliche Beurteilung, Relevanzprüfung gemäß § 44 BNatSchG, Vorhaben Wobachstraße 7 – 9, nördlich Felsenkellerweg – Bietigheim, Martin Salcher, Freier Landschaftsökologe BVDL, Ammerbuch-Poltringen, 03.11.2021“ erstellt.

Aufgrund der in der Relevanzprüfung durchgeführten Einschätzung haben weitergehende Untersuchungen stattgefunden („Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Zeeb & Partner Freiraum- und Landschaftsplaner mbB, Ulm, 28.10.2024/30.07.2025“). Beide Gutachten sind dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Fachbeitrag führt in Kapitel 8 „Zusammenfassung“ zu folgendem Ergebnis:

„[…] Es wurden Kartierungen für Fledermäuse und Vögel durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten und Fledermäuse auf dem Gebiet des geplanten Baugebiets und angrenzend festgestellt worden.

Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für Fledermäuse und auch die Vögel wurden CEF- bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Kap. 7).

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFG-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten (s.a. Kap. 7).“

[Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Zeeb & Partner Freiraum- und Landschaftsplaner mbB, Ulm, 28.10.2024/30.07.2025]

In Abstimmung mit dem LRA (Untere Naturschutzbehörde) wurde zu den Reptilien aufgrund der verstrichenen 5-Jahres-Frist eine erneute Kartierung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse sowie die aufgrund des Fundes einer **Mauereidechse** notwendigen Maßnahmen sind in der „**Plausibilitätsprüfung** zur saP „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026“ dargestellt. Zudem enthält die Plausibilitätsprüfung weiterführende Informationen zu den bereits in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellten Maßnahmen (so sollen diese nun z.B. planintern hergestellt werden). Bestandteil der

Plausibilitätsprüfung ist auch ein ausführlicher „Maßnahmenplan“ zur Verortung der einzelnen Maßnahmen. Dieser wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22 in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Zudem werden die Maßnahmen in den Textteil im Kapitel A8.3 ergänzt.

Die Plausibilitätsprüfung zur saP „Wobachstraße/Felsenkellerweg führt in Kapitel 6 „Zusammenfassung“ aus:

„Der Antragsteller beabsichtigt im Bereich „Felsenkellerweg, Wobachstraße“ die Ausweisung eines Wohngebiets. Zur Prüfung der Plausibilität der saP vom 30.07.2025 wurde diese Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Durch die Veränderungen im Bereich der ehemals verdichteten Schotterfläche wurde eine Reptilienkartierung durchgeführt. Im Ergebnis wurde auf dieser Fläche eine Mauereidechse nachgewiesen. Daher wurden umfangreiche Maßnahmen vorgeschlagen. In Bezug auf die in der saP behandelten weiteren Tiergruppen der Fledermäuse und Vögel konnten keine Veränderungen im Geltungsbereich festgestellt werden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen sind jedoch zu beachten.“

[Plausibilitätsprüfung zur saP „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026.]

Die Plausibilitätsprüfung wurde bereits mit den Behörden (UNB) vorabgestimmt.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden nun alle innerhalb des Plangebietes realisiert. Die entsprechenden Maßnahmen wurden daher im Bebauungsplan-Textteil sowie im Maßnahmenplan, der als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22 aufgenommen wurde, festgesetzt. Die Verpflichtung zur grundbuchrechtlichen Sicherung wird als gesamtschuldnerische Pflichten beider Investoren in den Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) aufgenommen. Der Nachweis über die Eintragung beim Grundbuchamt muss der UNB spätestens vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Eingriffsbereich zur Vergrämung (Setzung des Reptilienschutzzauns) vorliegen.

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist den Schalleinwirkungen aus dem Straßen- (insb. der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 27) und dem Schienenverkehr (südlich verlaufende Bahnlinie Bietigheim-Bissingen nach Sachsenheim) ausgesetzt. Aufgrund dessen wurde die „Schalltechnische Untersuchung, Stadt Bietigheim-Bissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Wobachstraße / Felsenkellerweg‘, Dr. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2025“ erstellt. In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung ermittelt und bewertet. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Grenzwerten gegenübergestellt. Hierzu wurden: die Schallemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr erfasst, die Schalleinwirkungen an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden je Lärmart sowie die Gesamtschallimmissionen (Summe der Schalleinwirkungen aus dem Straßen-

und Schienenverkehr) ermittelt, die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes an der Plangebiet vorgesehenen Bebauung ermittelt und dargestellt.

Durch die südlich liegende Bahntrasse, aber vor allem durch die nördlich verlaufende Stuttgarter Straße / Bundesstraße (B27) ist das Plangebiet deutlichen Schalleinwirkungen ausgesetzt. Laut Schalluntersuchung des Büros Dr. Dröscher liegen im Plangebiet Schallwerte zum Teil über den Grenzwerten von nachts 60 dB(A) vor, wonach laut aktueller Rechtsprechung die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleitet werden kann. Die Überschreitungen betreffen nach Norden orientierte Fassadenabschnitte, die nachts Pegel bis zu 61 dB(A) erreichen. Auch die höherer angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum überschritten.

Im Rahmen der Abwägung hat der Plangeber die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist im vorliegenden Fall zum einen bezüglich der Neubebauung von zum Teil schutzbedürftiger Wohnnutzung in der Nähe der Verkehrsstraßen zu beachten. Je weiter der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird, desto gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe sein, aus denen die schützenswerte Bebauung zulässig sein soll, und umso mehr müssen die baulichen und technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die schallbedingten Auswirkungen zu verhindern.

Neben dem Trennungsgrundsatz gilt jedoch auch das Ziel der Bauleitplanung nach § 1a (2) Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden (siehe BVerwG 4. Senat, 4 CN 2/06 vom 22.03.2007, RN 14). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine entsprechende Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche, die aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Nutzungen eines Mischgebiets bzw. Kerngebiets bebaubar wäre. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche die aktuell untergenutzt ist und lediglich mit einem Wohnhaus mit leerstehenden Geschäftsräumen und dem ehemaligen Schlachthaus mit Gewölbekeller bebaut ist. Momentan ist das Grundstück wild bewachsen, mit diversen Bäumen, Büschen und Sträuchern. Die extreme Hangsituation macht das Gelände schwer zugänglich. Die Vorhabenplanung sieht zwei Mehrfamilienhäuser (Haus 1 und Haus 2a + 2b) mit insgesamt 54 Wohnungen und zwei Tiefgaragen vor. Die Mehrfamilienhäuser sind zu einem Gebäudekomplex zusammengefasst. Die Positionierung der Gebäude und die Nutzung der Fläche orientieren sich an den städtebaulichen Gegebenheiten sowie den topografischen Bedingungen.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Wobachstraße schafft einen städtebaulichen Übergang zwischen dem hohen Turm im Westen und den niedrigeren Wohnhäusern im Osten. Die geplanten Gebäude sind gut in das steile Gelände integriert. Die unteren Geschosse, insbesondere das für die Parkierung genutzte Sockelgeschloss / Tiefgarage, taucht nach Süden unter die Oberfläche ab und tritt hier nicht in Erscheinung.

Es wurde darauf geachtet, dass die Höhe der beiden neuen Bauvorhaben unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Häuser auf der Anhöhe im Süden liegt. Die

geschlossene Bauweise gewährleistet maximalen Lärmschutz für den Innenhof und den Grünbereich im Süden.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist durch die Entwicklung des Plangebiets dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf zu begegnen sowie durch Neuordnung und effiziente Nachverdichtung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang einzuräumen. So ist Bietigheim-Bissingen eine der Städte in Baden-Württemberg mit angespanntem Wohnungsmarkt. In der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ werden die 89 Städte und Gemeinden benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Auch aus städtebaulichen Gründen bietet sich die Bebauung des Plangebietes mit Wohnnutzung an: Das Plangebiet verfügt über eine innerörtliche Lage mit direktem Zugang zu Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kirche, Krankenhaus, Bank, Fitnessstudio) und Versorgungsmöglichkeiten (z.B. Lebensmitteleinzelhandel) und eine teilweise stark durch Wohnnutzung geprägte Umgebungsbebauung. Vor allem im Süden und Osten befinden sich Wohnnutzungen in eher feinkörniger, kleinkubaturiger Struktur. Für den Bereich südlich des Plangebietes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Felsenkellerweg“, rechtsverbindlich seit 06.04.1965, sogar ein reines Wohngebiet fest. Der Baukomplex direkt westlich des Plangebietes beinhaltet ebenfalls Wohnnutzung.

Hinzu kommt, dass im Plangebiet nach aktuellem Planungsrecht bereits Wohnnutzung zulässig ist. So setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Felsenkeller II“, in Kraft getreten am 18.02.1989, ein Mischgebiet sowie ein Kerngebiet fest. Im Mischgebiet ist Wohnnutzung allgemein zulässig. In der Festsetzung zum Kerngebiet wurde die Wohnnutzung oberhalb des 3. Vollgeschosses sogar als allgemein zulässig festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“, in Kraft getreten am 05.03.2004, setzt für das westliche Plangebiet ebenfalls ein Kerngebiet fest, ermöglicht jedoch die Errichtung von sonstigen Wohnungen im Vergleich zum Vorgänger-Bebauungsplan nochmal weitreichender. So sind darin sonstige Wohnungen bereits ab dem ersten Obergeschoss (flächenmäßig begrenzt) zulässig.

Die gleiche Festsetzung trifft der westlich an das Plangebiet angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Felsenkeller I - Wobachstraße 1 - 3“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 18.04.2007.

Die Vorhabenplanung hält Dichtemaße ein, die zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet liegen (GRZ 0,45). Die Verdichtung im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet ist der innerörtlichen Lage und dem Wunsch nach Nachverdichtung und dem Zur-Verfügung-Stellen von Wohnraum geschuldet.

Bei der Abarbeitung der Schallschutzproblematik ist zuerst zu prüfen, ob durch aktive Maßnahmen der Schalleintrag grundsätzlich gemindert werden kann. Hier werden zumeist Wände und Wälle an der Schallquelle betrachtet. Allerdings gibt es auch immissionsortnahe Maßnahmen, die geeignet sind, den Immissionsort abzuschirmen. Als aktive Maßnahmen können demnach die Maßnahmen angesehen werden, die – unabhängig davon, ob die Maßnahme quellennah (z.B.

Lärmschutzwand an der Straße) oder quellenfern (z.B. erhöhte Brüstungen, stockwerkshohe Verglasung o.ä.) installiert wird –, den Immissionsort abschirmen.

Als passive Maßnahmen, gelten Maßnahmen, die infolge eines hohen Schallwertes an einem Immissionspunkt ergriffen werden, um „hinter“ dem Immissionspunkt liegende Räume zu schützen, ohne die Immissionen am Immissionsort zu beeinflussen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet ist die Realisierbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwällen oder -wänden zu prüfen (siehe hierzu auch „Schalltechnische Untersuchung, Stadt Bietigheim-Bissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Wobachstraße / Felsenkellerweg‘, Dr. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2025“). Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Schallschutzbauwerke in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Ein effektiv abschirmendes Schallschutzbauwerk sollte deshalb möglichst nahe an der Straße verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen. Im vorliegenden Fall kann entlang der Bundesstraße B 27 nördlich des Plangebiets kein zusammenhängendes Schallschutzbauwerk errichtet werden, da der Kreuzungsbereich B 27/ Wobachstraße freigehalten werden muss und somit keine geeigneten Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten können entlang der Bundesstraße B 27 damit keine Schallschutzbauwerke errichtet werden, die eine effektive Pegelminderung für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung bewirken. Unzureichend abschirmende Schallschutzbauwerke nördlich des Plangebiets stehen somit in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, zumal auf die Flächen außerhalb des Plangebiets kein Zugriff besteht.

Entlang der Bahnlinie besteht im Bereich des Plangebiets bereits eine Schallschutzwand. Diese ist in Richtung Westen nicht verlängerbar, da sich in diesem Bereich ein Brückenbauwerk über die Enz befindet. Überdies besteht auf die Flächen außerhalb des Plangebiets entlang der Bahnlinie ebenso kein Zugriff.

Abbildung 12: Schrägluftbild, Blick von Westen, Quelle: google earth, GeoBasis-DE/BKG (©2009), abgerufen am 20.02.2025

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Wände, werden im vorliegenden Fall gemäß fachgutachterlicher Bewertung damit als nicht geeignet angesehen,

um den erforderlichen Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet zu gewährleisten. Diese Bewertung stützt sich unter anderem darauf, dass andere geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Es wird daher als sachgerecht erachtet, den Schutz vor Verkehrslärm durch ein Bündel von Maßnahmen, insbesondere durch passive Schallschutzmaßnahmen, zu erreichen.

Im vorliegenden Fall wird empfohlen, den Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet durch ein Paket an (insbesondere passiven) Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzkonzept) sicherzustellen. Grundsätzlich wird dabei auf die Einhaltung eines angemessenen Innenpegels in den schutzbedürftigen Räumen abgestellt, sodass ein Mittelungspegel im Innenraum von 40 dB(A) im Tag- und 30 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird. Dieses Schallschutzkonzept umfasst:

- spezielle Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen, sofern Beurteilungspegel von 70 dB(A) im Tag- oder 60 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden,
- die Installation von Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung bei (außen-) Beurteilungspegeln von $>$ 45 dB(A) im Nachtzeitraum,
- die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel zur Bemessung einer ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (in Abhängigkeit der Raumart) gegen Außenlärm,
- die Festsetzung von speziellen Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, sofern ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) überschritten wird.

Die aufgeführten Schallschutzanforderungen werden auf Grundlage der Gesamtschallimmissionen im Plangebiet (hier: Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr) festgelegt.

Die Planung selbst sieht durch die geschlossene Randbebauung im Norden eine der Schallsituation angepasste städtebauliche Form vor, durch die ein der Straße abgewandter, ruhigerer, begrünter Innenhof entsteht. Der Bereich der Hangkante mit der Bestandsbegrünung bleibt großteils bestehen. Lärmgeschützte Freiräume bestehen somit direkt im Plangebiet. Zudem sind in direkter Nachbarschaft umfassende Freiräume, wie z.B. der Bereich an der Enz, vorhanden.

Zum anderen werden vor allem für die Fassaden an denen besonders hohe Schalleinträge vorliegen, Festsetzungen getroffen, um zumindest eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen. Hierzu werden verschiedene Maßnahmen als Möglichkeiten herangezogen. Ein wichtiger Baustein ist die Grundrissorientierung der Wohnungen, somit können Fassaden mit hohem Lärmaufschlag entweder gänzlich geschossen oder mit Fenstern von nicht schützenswerten Räumen ausgestattet werden. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist oder auch zusätzlich können schutzbedürftige Räume durch Schallschutzelemente vor den öffenbaren Fenstern den Immissionsort abschirmen. Da eine Überschreitung nur nachts über den gesundheitsgefährdenden Werten liegt kommt auch eine Schließvorrichtung der Fenster für den Nachtzeitraum in Frage, die tags ein Öffnen des Fensters erlaubt (z.B. Schiebeläden).

Die „Schalltechnische Untersuchung, Stadt Bietigheim-Bissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Wobachstraße / Felsenkellerweg‘, Dr. Frank Dröscher,

Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2025“). führt in Kapitel 10 „Zusammenfassung“ Folgendes aus:

„[…] 1. Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung

Die für die vorliegende Planung hilfsweise herangezogenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 13 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 16 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 2.2 und 2.3 im Anhang). Auch die höherer angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 9 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 12 dB(A) überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung

Die für die vorliegende Planung hilfsweise herangezogenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 6 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 15 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 3.2 und 3.3 im Anhang). Auch die höherer angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiet von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 3.2 und 3.3 im Anhang). Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3. Gesamtschallimmissionen (Straße + Schiene)

In der Rechtsprechung werden Schallimmissionen von über 70 dB(A) im Tagzeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum als kritische Werte benannt, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden können, sofern keine Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Gesamtschallimmissionen (Straße + Schiene) von 70 dB(A) im Tagzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehen Bebauung nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird dagegen eine Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) für Gesamtschallimmissionen (Straße + Schiene) um bis zu 1 dB(A) ermittelt (siehe Anlagen 4.2.1 und 4.2.6 im Anhang). Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anforderungen zum Schallschutz

Die Anforderungen zum Schallschutz sind in Kapitel 8 aufgeführt. In Kapitel 9 sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan umgesetzt.

Die Planung zum Bebauungsplan „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ in Bietigheim-Bissingen kann entsprechend aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden, sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm umgesetzt werden.“

[Schalltechnische Untersuchung, Stadt Bietigheim-Bissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Wobachstraße / Felsenkellerweg‘, Dr. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2025]

Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus städtebaulicher Sicht keine Konzeption mit allseitiger Abschirmung in Frage kommt, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 durchweg eingehalten oder nur geringfügig überschritten werden würden. Auf eine Wohnnutzung soll aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes, der derzeitig bereits möglichen Wohnnutzung sowie der Umgebungsbebauung und innerstädtischen, sehr gut angebundenen Lage nicht verzichtet werden. Dass das Areal schallbeaufschlagt ist, ist den sich dort ansiedelnden Menschen bewusst und wird durch die Lage sowie die gestalterischen Qualitäten aufgewogen. Zugleich wird bereits durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

7.3 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung („BV Ehem. Steinbruchgelände zwischen Felsenkellerweg und Wobachstraße, Flst.-Nr. 4846/1, 4846/2, 4846/7, 74321 Bietigheim-Bissingen, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, 03.02.2025“) durchgeführt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Für den Geltungsbereich bestehen bereits Bebauungspläne, die eine umfassende Bebauung ermöglichen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute. Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind u.a.:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungsflächen und offene Stellplätze
- Einsatz einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- Dachbegrünung,
- Baumpflanzungen / Begründung von Stellplätzen,
- Begrünung der privaten Grundstücksfläche.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Für den Geltungsbereich bestehen bereits Bebauungspläne, die eine umfassende Bebauung ermöglichen.

Das Wohnhaus mit leerstehenden Geschäftsräumen und das ehemalige Schlachthaus mit Gewölbekeller werden abgebrochen. Die Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohner ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Die geplante Nutzung in Form von Flächen für Wohnen kommt dem Schutzgut Mensch zugute.

Nach erfolgter Plandurchführung kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sein werden. Die Belichtung und Belüftung bleiben gewährleistet.

Bezüglich der Schallauswirkungen wurde ein Gutachten erstellt (siehe Kapitel 7.2). Bezüglich der Realisierung von Wohnnutzung im Plangebiet wird ebenfalls auf dieses Kapitel verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete, Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope vorhanden. Auch angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

Um die Belange des Artenschutzes zu prüfen, wurde der vorliegende „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Zeeb & Partner, Ulm, 28.10.2024/30.07.2025“ erstellt. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage beifügt, hierauf wird verwiesen. Nach heutigem Kenntnisstand kann gemäß der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFG-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten, wie z.B. die Anbringung von Nisthilfen ~~in der Umgebung~~ im Plangebiet (auf die ergänzend erstellte Plausibilitätsprüfung zur saP wird verwiesen, siehe auch Kapitel 7.1).

Im Bebauungsplan sind neben den artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen weitere verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen als ökologische Trittsteine und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Diese Maßnahmen sind z.B. Dachbegrünung und Pflanzverpflichtungen.

Schutzgut Fläche

Mit dieser geplanten Bebauung der Fläche im Innenbereich wird eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen vermieden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen untergenutzten Flächen wird genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung mindergenutzter Flächen, sowie die Deckung

des Bedarfs an Wohnen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplans.

Für den Geltungsbereich bestehen bereits Bebauungspläne, die eine umfassende Bebauung ermöglichen.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand deutlich erhöht, da die Fläche momentan größtenteils das Grundstück wild bewachsen von diversen Bäumen, Büschen und Sträuchern besteht. Durch die Versiegelung einer unbebauten Fläche ergeben sich, wenn auch lokal, Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne ermöglichen jedoch bereits eine ähnlich umfangreiche Versiegelung.

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung getroffen, dass der Oberflächenbelag der privaten Erschließungsflächen sowie der Stellplätze wasserdurchlässig umzusetzen ist. Darüber hinaus sind weitere Eingrünungen und Maßnahmen vorgesehen, die einer stärkeren Versiegelung entgegenwirken.

Für den Geltungsbereich bestehen bereits Bebauungspläne, die eine umfassende Bebauung ermöglichen.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung („BV Ehem. Steinbruchgelände zwischen Felsenkellerweg und Wobachstraße, Flst.-Nr. 4846/1, 4846/2, 4846/7, 74321 Bietigheim-Bissingen, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, 03.02.2025“) durchgeführt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen. Entsprechende Maßgaben sind zu beachten.

Das Grundstück ist bereits teilweise bebaut und versiegelt. Durch die geplante Bebauung wird die Versiegelungsrate voraussichtlich zunehmen, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss über das Kanalsystem führen kann. Um dem entgegenzuwirken, beinhalten die Festsetzungen zur Begrünung sowie die Vorgaben für wasserdurchlässige Beläge eine Reduzierung des Versiegelungsgrads. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne ermöglichen jedoch bereits eine ähnlich umfangreiche Versiegelung.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem, ergänzt durch entsprechenden Rückhalt wie Gründächer und Zisternen/Stauraumkanäle. Ein Überlauf kann an die bestehende Regenwasserableitung angeschlossen werden.

Ein Versickern ist wegen der innerörtlichen Lage, der dichten Bebauung, der mangelnden Versickerungsfähigkeit und der fehlenden Versiegelungsfläche nicht sinnvoll. Jedoch sollen Stellplätze und Zugänge wasserdurchlässig angelegt. Die Dachflächen sind mit Dachbegrünung anzulegen.

Schutzgut Luft und Klima

Für das Plangebiet besteht bereits hinsichtlich des Umweltbelangs Luft und Klima eine gewisse Vorbelastung aufgrund der Lage im Innenstadtbereich sowie der Lage an der Bundesstraße.

Durch die Bebauung des aktuell teilweise begrünten Bereichs gehen die vorhandenen klimaaktiven Flächen verloren und geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die getroffenen Festsetzungen, wie z.B. die Begrünung der Tiefgaragen oder die Dachbegrünung, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich locker bebauten Fläche wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt betrifft in erster Linie die direkten Nachbarn des Gebiets (siehe auch Kapitel A6). Eine intensive Bebauung des Gebietes wäre jedoch auch heute bereits über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne möglich.

Die ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet, wodurch das Quartier einen urbaneren Charakter erhält, der seiner innerstädtischen Lage entspricht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- und Sachgüter vor, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Der vorhandene Kanal kann verlegt werden.

Schutzgut Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden. Jedoch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen. Entsprechende Maßgaben sind zu beachten.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der vorhandenen Flächennutzung sowie dem bereits umfassend bestehenden Baurecht für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben aller Voraussicht nach lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein fest. Deshalb setzt er auch unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB fest, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht vorliegend aus einem zeichnerischen Teil und einem textlichen Teil. Zu seiner Durchführung verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag; der Vorhaben- und Erschließungsplan legt die zulässigen Nutzungen im Detail fest.

A2 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist durch die Entwicklung des Plangebiets dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf zu begegnen sowie durch Neuordnung und effiziente Nachverdichtung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang einzuräumen. So ist Bietigheim-Bissingen eine der Städte in Baden-Württemberg mit angespanntem Wohnungsmarkt. In der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ werden die 89 Städte und Gemeinden benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Auch aus städtebaulichen Gründen bietet sich die Bebauung des Plangebietes mit Wohnnutzung an: Das Plangebiet verfügt über eine innerörtliche Lage mit direktem Zugang zu Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kirche, Krankenhaus, Bank, Fitnessstudio) und Versorgungsmöglichkeiten (z.B. Lebensmitteleinzelhandel) und eine teilweise stark durch Wohnnutzung geprägte Umgebungsbebauung. Vor allem im Süden und Osten befinden sich Wohnnutzungen in eher feinkörniger, kleinkubaturiger Struktur. Für den Bereich südlich des Plangebietes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Felsenkellerweg“, rechtsverbindlich seit 06.04.1965, sogar ein reines Wohngebiet fest. Der Baukomplex direkt westlich des Plangebietes beinhaltet ebenfalls Wohnnutzung.

Hinzu kommt, dass im Plangebiet nach aktuellem Planungsrecht bereits Wohnnutzung zulässig ist. So setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Felsenkeller II“, in Kraft getreten am 18.02.1989, ein Mischgebiet sowie ein Kerngebiet fest. Im Mischgebiet ist Wohnnutzung allgemein zulässig. In der Festsetzung zum Kerngebiet wurde die Wohnnutzung oberhalb des 3. Vollgeschosses sogar als allgemein zulässig festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“, in Kraft getreten am 05.03.2004, setzt für das westliche Plangebiet ebenfalls ein Kerngebiet fest, ermöglicht jedoch die Errichtung von sonstigen Wohnungen im

Vergleich zum Vorgänger-Bebauungsplan nochmal weitreichender. So sind darin sonstige Wohnungen bereits ab dem ersten Obergeschoss (flächenmäßig begrenzt) zulässig.

Das Plangebiet ist den Schalleinwirkungen aus dem Straßen- (insb. der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 27) und dem Schienenverkehr (südlich verlaufende Bahnlinie Bietigheim-Bissingen nach Sachsenheim) ausgesetzt (siehe Kapitel 7.2).

Für das Plangebiet besteht bereits ein konkretes Bauvorhaben. Das Vorhaben umfasst den Bau von insgesamt zwei Mehrfamilienhäusern (Haus 1 sowie Haus 2a / 2b) mit zwei Tiefgaragen. Die getroffene Festsetzung entspricht dem geplanten Vorhaben (siehe Kapitel 5.2).

(Siehe auch Begründung zu Kapitel A1).

A3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet an der im Vorhaben vorgesehenen Dichte und Höhe der Gebäude. Diese orientieren sich an der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur der Umgebung sowie der künftig gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Für die Umsetzung der klaren baulichen Formen des Bebauungskonzeptes sind hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Bauweise entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Einfügen der Planung in die städtebauliche Struktur wird dabei ebenso berücksichtigt wie die gewünschte bauliche Weiterentwicklung des Gebietes.

A3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird insbesondere aus der bereits im Plangebiet sowie angrenzend zulässigen GRZ sowie der gewünschten Bebauungsdichte abgeleitet. Das konkrete Vorhaben orientiert sich an den Orientierungswerten der GRZ eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) von 0.4.

Der geringfügigen Erhöhung der festgesetzten GRZ in diesem Bebauungsplan auf 0.45 liegt die Überlegung einer maßvollen Nachverdichtung auf der innerstädtischen, bereits vollständig erschlossenen Fläche zu Grunde. Um den Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Wohnraum gerecht zu werden, ist diese Anpassung erforderlich. Besonders in der innenstädtischen Lage, wo eine dichtere Bebauung im Umfeld, insbesondere westlich der Fläche (GRZ 0.6), vorhanden ist, macht eine solche Entwicklung städtebaulich Sinn. Der momentan rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Plangebiet zudem unter anderem ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0.6 vor. Diese Aspekte unterstützen die Zielsetzung einer Innenentwicklung und einer dichteren Bebauung.

Die geplante Überschreitung der zulässigen GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0.7 basiert auf der Überlegung, die Stellplatzversorgung hauptsächlich in der Tiefgarage zu realisieren, um die Nutzung und Begrünung der Freiflächen zu fördern und gleichzeitig die ökologischen Bedingungen sowie das Erscheinungsbild zu verbessern. Durch die vorgesehene Tiefgarage kann die Topographie des Plangebietes ausgenutzt werden.

A3.2 Geschossflächenzahl / Ermittlung der Geschossfläche

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO (GFZ = 1,2) überschritten werden. Die Werte eines urbanen Gebietes (GFZ = 3,0) werden jedoch mit Abstand nicht erreicht. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Fassadengliederung und städtebauliche Anordnung sowie die festgesetzten Gebäudehöhen werden trotz der möglichen Überschreitung der Obergrenzen eines Allgemeinen Wohngebietes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (siehe auch Kapitel A2). Eine Erhöhung der Dichte ist an dieser Stelle städtebauliche gewünscht, um dringend benötigten Wohnraum auf untergenutzten innerstädtischen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die Festsetzung berücksichtig die topgrafische Situation und soll die Stellplatzversorgung in Tiefgaragen ermöglichen bzw. vereinfachen. Die Stellplatzversorgung soll vorrangig innerhalb der Gebäude in der Tiefgarage erfolgen. Um das vorgesehene Konzept an dieser Stelle zu ermöglichen, wurde die Festsetzung gemäß § 21 a Abs. 1 u. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO (Geschossflächenzahl) getroffen.

A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

A3.3.1 Maximale Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe in m. ü. NN festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine Bebauung innerhalb der gewünschten städtebaulichen Konzeption und stellt sicher, dass die Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne umsetzen können. (Im Bebauungsplan wird ein Spielraum von ca. 20 cm bei den Gebäudehöhen, im Vergleich zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen, eröffnet).

Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Die Höhenfestsetzung reagiert u.a. auf die Schalleinwirkungen von der Bundesstraße kommend und dem Wunsch nach einem nach Norden geschlossenen, schallabgeschirmten Innenhof.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Felsenkeller II“ sowie der nicht vollzogene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“ lassen im Plangebiet bereits aktuell 5 Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen von 201,20 m ü.NN zu.

Zudem wurde in Bezug auf die geplante Höhe darauf geachtet, dass die Höhe der beiden neuen Bauvorhaben unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Häuser auf der Anhöhe im Süden liegt (siehe auch Kapitel 5.2).

Da es städtebaulich gewünscht ist, dass die Dachlandschaft abgetreppt ausgeführt wird, sind die einzelnen Bereiche mit unterschiedlichen Höhen im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der sehr bewegten Dachlandschaft stellt der Bebauungsplan die wesentlichen, städtebaulich relevanten Höhen dar, vereinfacht aber die Darstellung im Vergleich zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen. Die Vorhaben- und Erschließungspläne mit dem vorgesehenen Vorhaben sind dem Bebauungsplan beigefügt.

Gemessen wird die maximale Gebäudehöhe (GH max.) grundsätzlich an der Oberkante Attika. Da jedoch an einigen Stellen Balkone oder Dachterrassen vorhanden sind, wird in diesen Bereichen die Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Absturzsicherung herangezogen. Ist demnach eine Brüstung / Absturzsicherung vorhanden ist diese heranzuziehen. (Die Festsetzung unter 3.2 regelt lediglich die Höhe der Aufbauten über die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe. Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe wird dadurch nicht ausgelöst.)

Die Kubatur der festgesetzten Gebäude ist über die überbaubare Grundstücksfläche, die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) und die Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe) ausreichend geregelt. Zudem handelt es sich um ein Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, das Vorhaben ist somit bereits durch die dem Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag beigelegten Vorhaben- und Erschließungspläne abschließend geregelt. Hinzu kommt, dass es im Zuge der Bauausführung insbesondere bei den untersten Wohngeschossen (1. OG) ggf. in der Bauausführung noch zu Änderungen des Geländes kommen kann, was Auswirkungen auf die Zahl der Vollgeschosse hätte. Aus diesen Gründen wird eine Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt. Informativ wird darauf hingewiesen, dass nach der aktuellen Planung das Haus 1 fünf Vollgeschosse und das Haus 2 vier Vollgeschosse aufweist (Hinweis: eine Änderung im Zuge der Bauausführung ist möglich).

A3.3.2 Höhe Aufbauten / Anlagen für solare Strahlungsenergie

Die Regelungen beziehen sich auf die tatsächlich realisierten Gebäudehöhen (gilt aber auch, wenn die tatsächliche Gebäudehöhe identisch mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist).

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Überschreitung der Gebäudehöhe durch Absturzsicherungen ist aufgrund ihrer Notwendigkeit getroffen. Durch ihre geringe Höhe entfalten diese keine Außenwirkung.

Durch die Regelung hinsichtlich der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch die Anlagen vermieden werden. Eine flächenmäßige Beschränkung ist nicht notwendig.

A4 Bauweise

Die Festsetzung basiert auf dem konkreten Vorhaben. Die Längenbeschränkung ist jedoch aufgehoben. Die lange, geschlossene Gebäudefassade ist gewünscht, um einen lärmgeschützten, abgeschirmten Innenbereich zu ermöglichen.

Um an die Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans anzuknüpfen ist das Heranbauen an die westliche Grundstücksgrenze auf Höhe der Tiefgarage vorgeschrieben. Hier ist aufgrund der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Felsenkeller I - Wobachstraße 1 - 3“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 18.04.2007, ein Erdgeschoss/Sockelgeschoss auf Flst. 4841/14 direkt an der Grundstücksgrenze entstanden.

Nach aktuellem Stand sollen die Flurstücke im Plangebiet mit einer Vereinigungsbaulast belegt werden. Klarstellend ist in die Festsetzung aufgenommen worden, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Grenzbau zulässig ist.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass der Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne umsetzen kann. (Im Bebauungsplan ist ein Spielraum von ca. 0,5 m bei der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen, jedoch nur nach Süden.)

Die überbaubare Grundstücksfläche beinhaltet die oberirdischen als auch die unterirdischen baulichen Anlagen. Lediglich Treppenanlagen (Fluchttreppen, Stützmauern oder ggfs. Versorgungseinrichtungen z.B. Trafostation) sind durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht abgedeckt, daher wird hierfür eine gesonderte Regelung (Ziff. A.5.2) getroffen.

A5.1 Offene Stellplätze

Aufgrund der topographischen Situation sind Stellplätze überwiegend im unterirdischen Hanggeschoss vorgesehen. Durch die festgesetzte Baugrenze ist ein ausreichend großer Spielraum vorhanden um die Tiefgarage einschließlich Keller- und Abstellräume zu errichten.

Ergänzend sind einige offene Stellplätze im Bereich des Felsenkellerwegs vorgesehen.

A5.2 Nebenanlagen, Stützmauern, Böschungen,Treppenanlagen und Spielflächen

Für die Bebauung des Plangebietes sind aufgrund der topographischen Situation unter anderem Stützmauern, Böschungen und Treppenanlagen notwendig. Diese liegen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine größere Treppenanlage verbindet die Gebäude mit dem deutlich höher liegenden Felsenkellerweg. Spielflächen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen und sind daher klarstellend in die Auflistung aufgenommen.

Daher ist die Festsetzung aufgenommen worden, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese städtebaulich mehr ins Gewicht fallen.

Siehe ansonsten Begründung zu A5.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB besteht die Möglichkeit, abweichende Maße der Abstandsflächen zuzulassen.

Die getroffene Festsetzung ändert für die im Westen des Plangebietes liegenden Gebäudewände, die zur Nachbarschaftsbebauung auf Flst. Nr. 4841/14 abstandswirksam sind, die allgemein geltenden Abstandsflächen von 0.4 (die ohne

Gebietszuordnung anzuwenden wären). Die nun festgesetzte Abstandsflächen von 0.2 entsprechen den heutigen gesetzlichen Anforderungen von z.B. Kerngebieten oder Urbanen Gebieten (§ 5 (7) Satz 1 Ziff. 2 LBO) und ermöglichen die gewünschte städtebauliche Dichte. Da in Kerngebieten und Urbanen Gebieten eine Wohnnutzung zulässig ist kann davon ausgegangen werden, dass die nun festgesetzten Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung und Belüftung zulassen. Die Gründe des Brandschutzes stehen den verminderten Abstandsflächen nach aktuellem Kenntnisstand nicht entgegen.

Für diesen Bereich setzen bereits die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Felsenkeller II“ und „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“ ein Kerngebiet (MK) fest, so dass aktuell bereits eine Abstandsflächen von 0.2 anzuwenden wäre. Dies gilt ebenfalls für die westlich angrenzende Bebauung. Hier gelten gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Felsenkeller I - Wobachstraße 1 - 3“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 18.04.2007, für das fünfte und sechste Obergeschoss des nördlichen Rundbaues die Maße der Ziffer 3 des Abs. 7 (wie in Gewerbe/Sondergebieten 0,25/0,125 der Wandhöhe). Somit wurden hier bereits die Abstandsflächen reduziert.

In Abstimmung mit der Stadt Bietigheim-Bissingen wurden aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen (Abstands-)Regelungen getroffen, so dass trotz Herabsetzen der Abstandsflächen im westlichen Gebäudeteil ein Abrücken von der Nachbarbebauung stattfindet (zunächst 3,5 m, weiter oben 5,0 m). Das Abrücken von der Grenze nimmt nach oben hin zu und ist u.a. durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Baulasten bestehen im Plangebiet nicht, es sind daher lediglich die Abstandsflächen für das geplante Gebäude einzuhalten.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt in erster Linie über die im Norden gelegene Wobachstraße. Geplant sind zwei ebenerdige Ein- und Ausfahrten zu den separaten Tiefgaragen. Die Tiefgarage nutzt die topographische Situation. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind u.a. festgesetzt, damit die Fassade mit möglichst wenigen Öffnungen auskommt. Der Stadt Bietigheim-Bissingen ist die Beschränkung der Ein- und Ausfahrten an dieser Stelle aus gestalterischen sowie verkehrsbezogenen Gründen wichtig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung nach einem Trennsystem. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch Kapitel 6.2).

Das von den Privatgrundstücken abfließende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zwischengespeichert und anschließend gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeführt. Diese Maßnahme dient der Entlastung des Kanalnetzes und stellt sicher, dass die abfließenden Wassermengen kontrolliert in das öffentliche System eingeleitet werden.

Auf die frühzeitige Nachweisführung für den Überflutungsschutz (Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100) wird hingewiesen.

A8.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwege hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren dienen die Festsetzungen einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die Festsetzung entspricht der Satzung über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung) vom 28.05.2020 / 09.10.2020 (in Kraft seit: 06.11.2020) der Stadt Bietigheim-Bissingen.

A8.3 Vorgezogene CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Belange des Artenschutzes zu prüfen, wurde der vorliegende „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Zeeb & Partner, Ulm, 28.10.2024/30.07.2025“ erstellt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.

Maßnahmen, die das Plangebiet selbst betreffen, sind soweit rechtlich möglich in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen dienen dem Artenschutz und der Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

Die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“ dient der Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln (insbesondere Eier und Jungvögel) und Fledermäusen durch Gebäudeabriss/Baufeldfreimachungen innerhalb der Brutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Vögeln bzw. Fledermäusen.

Die Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen ist getroffen, da durch Beleuchtungseinrichtungen des geplanten Vorhabens ggf. angrenzende Fledermausjagdhabitate durch raumwirksame Lichtemissionen entwertet werden können. Aus diesem Grund sind zur Beleuchtung

abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

Durch den Fund einer Mauereidechse im Zuge der „Plausibilitätsprüfung zur saP „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026“ sind weitere Maßnahmen erforderlich. Diese wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Zudem bezieht sich die Festsetzung zu den Nistkästen nun auf das Plangebiet selbst und wurde nun ebenfalls als Festsetzung aufgenommen.

Bestandteil der Plausibilitätsprüfung ist auch ein ausführlicher „Maßnahmenplan“ zur Verortung der einzelnen Maßnahmen. Dieser wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22 in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet werden soweit wie möglich erhalten (siehe hierzu eingezeichnete Bäume im Freiflächengestaltungsplan und Maßnahmenplan (Vorhaben- und Erschließungspläne 21/22 und 22/22)). Zudem sind auch Neupflanzungen festgesetzt (siehe Ziff. A10).

A9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Auf die ausführlichen Ausführungen in Kap. 7.2 und die schalltechnische Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Begründung und Erforderlichkeit der Festsetzungen verwiesen. Die Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die Festsetzungen entsprechen der Satzung über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung) vom 28.05.2020 / 09.10.2020 (in Kraft seit: 06.11.2020) der Stadt Bietigheim-Bissingen.

Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) – Einzelbäume / Begrünung von privaten Grundstücksflächen (nur textlich)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Sie dienen auch dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und lockern die Bebauung auf. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Zudem dient die Festsetzung als konfliktvermeidende Maßnahme aus dem „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Zeeb & Partner, Ulm, 28.10.2024/30.07.2025“. Die dient dem Erhalt bzw. Neupflanzung von nahrungs- und blütenreichen Gehölzen“ für Vögel und Fledermäuse.

Pflanzverpflichtung 2 (pv 2) – Begrünung von Tiefgaragen / baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (nur textlich)

Siehe oben unter pv 1.

Pflanzverpflichtung 3 (pv 3) – Begrünung von Stellplätzen (nur textlich)

Siehe oben unter pv 1.

Pflanzverpflichtung 4 (pz 4) – Begrünung der Dächer (nur textlich)

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Gestalterisch kommt dies dem Plangebiet ebenfalls zu Gute.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Photovoltaik-/Solaranlagen.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform entspricht der vorliegenden Vorhabenplanung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild im Plangebiet. Die Flachdächer können durch eine Begrünung ein Beitrag zum Klimaschutz leisten und auf den unteren Dächern Aufenthaltsflächen für Bewohner zur Verfügung stellen.

Die Begrünung der Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Die Hangsituation und die Einsehbarkeit des Plangebietes werden dabei berücksichtigt (siehe auch Begründung zu Ziff. A10.2.5).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Wünsche des Investors bzgl. des angestrebten äußeren Erscheinungsbildes wurden mit der Gemeinde abgestimmt und sollen gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen gut in das städtebauliche Umfeld einfügen.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Modellierung des Geländes

Die Geländemodellierung dient der Gestaltung und Umsetzung der planerischen Konzeption. Die Festsetzung soll die topographische Anpassung des Geländes an die baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der topografischen Situation vor Ort, ermöglichen. Die planerische Konzeption wurde unter Berücksichtigung / Nutzung der topgrafischen Situation entwickelt.

B2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung entspricht der Satzung über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung) vom 28.05.2020 / 09.10.2020 (in Kraft seit: 06.11.2020) der Stadt Bietigheim-Bissingen.

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

B2.3 Stützmauern

Die Festsetzung wurde getroffen, da es sich beim Plangebiet um ein stark topographisch bewegtes Gebiet handelt. Die Festsetzung dient dem optischen Eindruck sowie nachbarschaftlichen Belangen und somit einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die Festsetzung zur Höhe der Stützbauwerke und Mauern bis ~~2,00 m~~ 2,50 m ist dem geplanten Vorhaben und dessen Umsetzung geschuldet. So sind aufgrund der steilen Topographie an zwei Stellen im östlichen Plangebiet höhere Stützmauern notwendig. Die Stützmauern dienen zudem dem Artenschutz (siehe Ziff. A8.3) sowie der Führung des Wassers im Starkregenfall.

Die im südlichen Plangebiet liegenden Stützmauern zur Abfangung der Stellplätze werden getreppt bzw. in zwei Stufen hergestellt, wobei die Einzelstufen keine Höhen von 90 cm erreichen.

B3 Abweichende Abstandsflächen

Siehe Begründung zu A6.

B4 Stellplatzverpflichtung

Die festgelegte Stellplatzverpflichtung weicht von den allgemeinen Regelungen des § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) ab und legt spezifische Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden fest. Es wird festgesetzt, wie viele Stellplätze je nach Größe der Wohnungen auf dem Privatgrundstück bereitzustellen sind. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Die Festsetzung entspricht der Stallplatzsatzung der Stadt Bietigheim-Bissingen.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,31 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnen	ca.	3.100 m²
davon: überbaubare Grundstücksfläche	ca.	1.400 m²

Hinweis: Alle Flächen sind ca.-Angaben. Die angegebenen Flächengrößen sind im UTM-Koordinatensystem ermittelt worden. Aufgrund von Verzerrung in der UTM-Projektion können in natura hiervon Abweichungen entstehen.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Planfläche ist durch die Wobachstraße und den Felsenkellerweg bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

Die Flurstücke im Plangebiet sollen mit einer Vereinigungsbaulast belegt werden.

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bietigheim-Bissingen vor Satzungsbeschluss geschlossen. Damit wird sichergestellt, dass das Vorhaben in der vorliegenden Form, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erstellt wird.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine bisher untergenutzte Fläche neugeordnet und durch eine Neubebauung effizient genutzt. Der innerstädtische Bereich wird einer verdichteten Bebauung zugeführt, um damit der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Stadt Bietigheim-Bissingen kommt damit dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach und schützt die wertvollen Freiräume im Außenbereich. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die angestrebte Nutzung ermöglicht.

Bietigheim - Bissingen, den

……

Jürgen Kessing

Oberbürgermeister