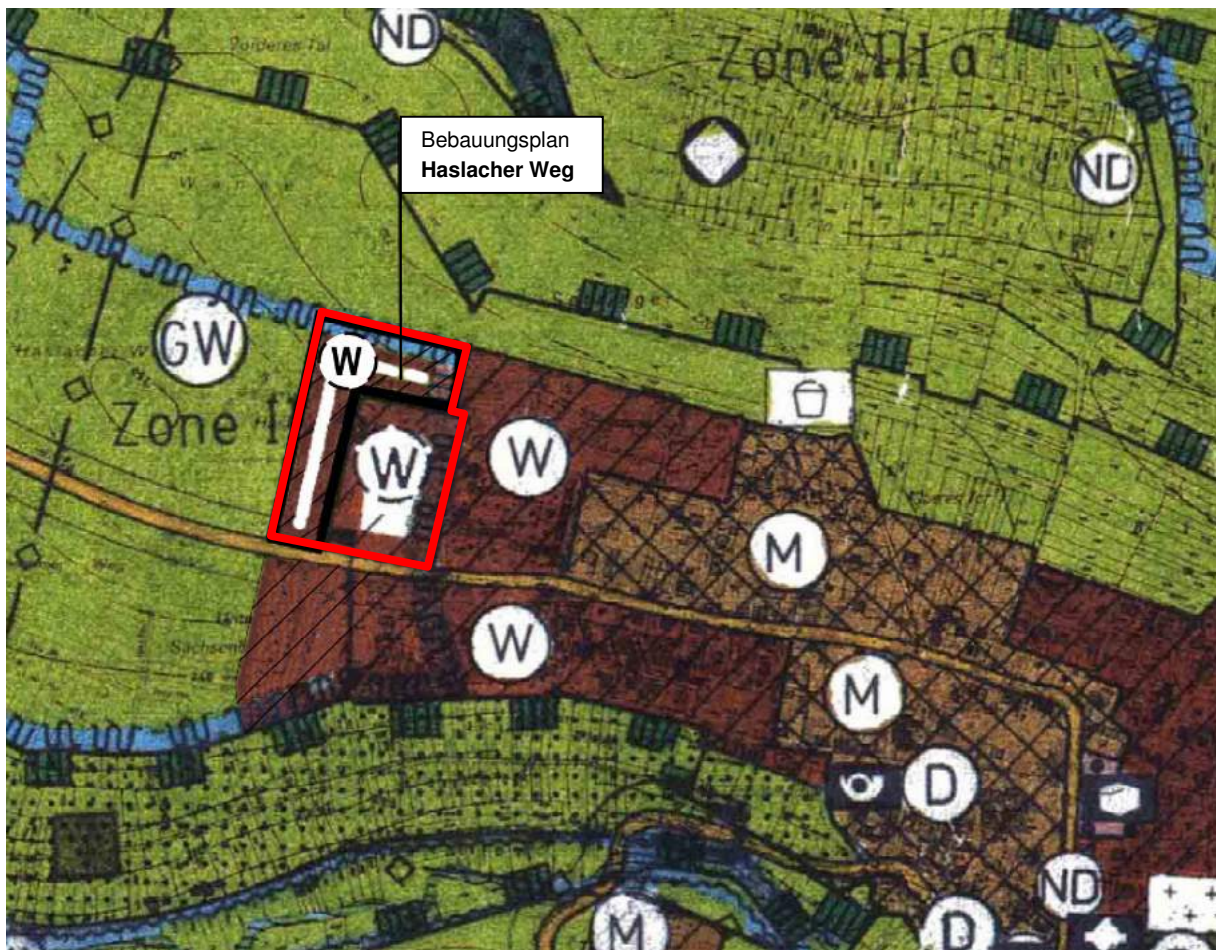


**B E G R Ü N D U N G** nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan „HASLACHER WEG“ Planbereich 5.2**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1480, 1480/1, 1482, 1483, 1484, 1485 sowie Teile der Flurstücke 967, 1479 und 1504/10 auf Gemarkung Bietigheim.



**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, unmaßstäblich**

Aufgestellt:  
Bietigheim-Bissingen, den 28.04.2016/04.05.2017  
- Stadtentwicklungsamt -  
II-61/26.4-5.2 Rie

- A. S c h w a r z -

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Nachdem der bislang bestehende landwirtschaftliche Betrieb am westlichen Ortsrand von Metterzimmern aufgegeben wurde und die Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurden, können die Flächen einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Die Flächen sollen zu Wohnbauflächen umgewandelt werden. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet und insbesondere nach individuell bebaubaren Einzel- und Doppelhausgrundstücken, sollen darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 1,3 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Dabei handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung, da mit der geplanten Bebauung die bestehenden Ortsränder im Norden und Westen fortgeführt werden und somit ein ansprechender und geordneter Abschluss der Bebauung entstehen kann.

In der Vergangenheit wurden vorrangig Flächen im Innenbereich entwickelt. Die zum jetzigen Zeitpunkt noch zur Verfügung stehenden, aktivierbaren Baulücken und Baupotenzialflächen reichen nicht mehr aus, um die enorme Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig decken zu können. Da im Innenbereich damit nachweislich nicht mehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, ist es erforderlich Arrondierungen an den Ortsrändern vorzunehmen. Grundsätzlich sollen diese baulichen Ergänzungen so gering und verträglich wie möglich umgesetzt werden.

Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit im Innenbereich stellt auch die Ausweisung von Flächen an anderer Stelle keine Alternative dar, da sich auch die Alternativflächen im Außenbereich befinden würden. Das Gebiet „Haslacher Weg“ bietet sich dabei vorrangig zur Entwicklung an, da dieses bereits geringfügig bebaut ist, im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten ist und zudem städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung der Bestandsbebauung darstellt.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2. Einfügen in die überörtliche und örtliche Planung**

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm ist seit dem 26.05.1994 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (9. Änderungsverfahren, rechtskräftig seit dem 20.01.2017). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche festgesetzt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans tangiert in den Randbereichen drei bestehende Bebauungspläne. Im östlichen Bereich „14 Morgen Metterzimmern“, rechtskräftig seit 31.12.1969. Im südlichen Bereich „Hinter der Kelter, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 01.07.1985 und „Sachsenheimer Weg“, rechtskräftig seit 01.02.2002.

## **4. Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 2,5 ha und ist nach Norden geneigt.

Die Flächen befinden sich innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III B.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Kleinsachsenheimer Straße begrenzt. Westlich schließen direkt landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Feldweg. Im Anschluss daran befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung, die im südlichen Bereich über den Haslacher Weg und im nördlichen Bereich über die Freudentaler Straße erschlossen wird.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Geplant ist eine lockere Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für familiengerechtes Wohnen. Die geplante Bebauung fügt sich dabei gut in den umgebenden Bestand ein und gewährleistet einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft (maximal zweigeschossige Gebäude, Eingrünung im westlichen und nördlichen Randbereich).

Die städtebauliche Konzeption sieht im Detail eine Wohnbebauung mit ca. 45 Gebäuden vor, bestehend aus 16 Doppelhaushälften und 28 Einzelhäusern, teilweise mit Einliegerwohnung. Daraus ergeben sich ca. 60 Wohneinheiten.

Direkt nördlich der Kleinsachsenheimer Straße sowie entlang des Haslacher Wegs sollen Doppelhäuser oder auch Reihenhäuser angeordnet werden. Im zentralen Bereich, sowie in Richtung Ortsrand (nach Norden und Westen) ist eine lockere, durchlässige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen.

Die Erschließung des Gebiets soll über die bestehende Straße „Haslacher Weg“ erfolgen, die in südlicher Richtung direkt in die Kleinsachsenheimer Straße (Ortsdurchfahrt) mündet. Die einzelnen Grundstücke werden über eine Ringstraße, mit zwei Anschlüssen an den Haslacher Weg erschlossen.

### **5.2 Planungsziele im Einzelnen**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

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

#### **Städtebauliche Dichte**

Der Lage am Ortsrand angemessen, soll im Plangebiet eine lockere Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser für familiengerechtes Wohnen realisiert werden, die sich wiederum gut in den umgebenden Bestand einfügt.

Aufgrund der Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur und die dezentrale Lage innerhalb der Stadt kann die Mindesteinwohnerdichte gemäß Regionalplan nicht erreicht werden. Betrachtet man das Gebiet jedoch in Bezug auf die gesamte Stadt, zeigt sich, dass in zentraleren Bereichen der Stadt (z.B. Kreuzacker/Ellental und ehem. Valeo-Areal) dafür weitaus höhere Einwohnerdichten erreicht werden und in der Summe somit die vorgegebene Dichte eingehalten werden kann.

#### **Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse, Baustruktur**

Bei der Festsetzung der geplanten Gebäudehöhen und der zulässigen Vollgeschosse wird der angrenzende Bestand berücksichtigt. Somit sind im nördlichen Bereich nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig, wobei hier die steile Hangsituation zusätzliche, gut belichtete Aufenthaltsräume im Untergeschoss ermöglicht. Darüber hinaus sind im Dachgeschoss bis zu 75% der darunterliegenden Grundfläche zulässig.

Auf Höhe der Kirbachhofstraße bzw. der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet liegt die Grenze zwischen der nördlich gelegenen eingeschossigen Bebauung und der südlich befindlichen zweigeschossigen Bebauung. Die Gebäudehöhen entwickeln sich in Richtung Süden kontinuierlich nach oben, bis zu einer maximalen Firsthöhe von 10,75 m für die im Süden geplanten Doppelhäuser bzw. Hausgruppen.

Die Grundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> aufweisen, um die lockere Baustruktur aus dem Bestandsumfeld aufzunehmen, die wiederum prägend für den Stadtteil Metterzimmern ist. Auch die Lage am Ortsrand verlangt eine Bebauung, die eine entsprechende Begrünung der Grundstücke ermöglicht, um einen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft herzustellen.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Dadurch soll verhindert werden, dass Geschosswohnungsbauten entstehen können, die sich nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen würden. Zudem würden der Verkehr und der Stellplatzbedarf, durch mehrere kleine Wohneinheiten, wie im Geschosswohnungsbau üblich, in der Summe steigen, was aufgrund der Lage nicht angemessen wäre.

### **Bauweise**

Auf den Grundstücken mit der Festsetzung „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, da die Ausrichtung der Grundstücke und die gewünschte Gebäudeausrichtung nicht für Doppel- oder Reihenhäuser geeignet ist. Zudem soll an den Ortsrändern eine lockere Bebauung entstehen, die eine Begrünung zwischen den Gebäuden zulässt, um somit einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Die Grundstücke mit der Festsetzung „offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig“ grenzen an die Bestandsbebauung mit einer geschlossenen Bauweise bzw. Kettenbauweise an und bieten sich für eine dichtere Bebauung an, weshalb hier nur Doppelhäuser zugelassen werden. Da die Grundstücke gemäß der vorgeschlagenen Grenzen für Einzelhäuser zu klein sind und eine Doppellerschließung, bei einer Zusammenlegung von Grundstücken, vermieden werden soll, sind Einzelhäuser ausgeschlossen.

Für die südlich gelegenen Grundstücke ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorsieht. Die geplante Bebauung soll zusätzlich zur geplanten Lärmschutzwand die dahinterliegende Bebauung vor Lärm schützen, der vom Verkehr auf der Kleinsachsenheimer Straße ausgeht. Um einen allzu geschlossenen Charakter der Bebauung zu vermeiden, ist eine Längenbeschränkung der Gebäude auf maximal 30 m vorgegeben.

Für alle sonstigen Grundstücke ist eine offene Bauweise, für eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen.

### **Baugrenzen, Gebäudeorientierung**

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß angelegt, dass untergeordnete Bauteile i.S. der LBO (wie Balkone, Erker usw.) innerhalb der Baugrenzen mit untergebracht werden können.

Zum Erhalt der Linde muss die Fläche, auf der sich diese befindet, als öffentliche Fläche ausgewiesen werden. Für die Grundstücke nördlich davon könnte es im Einzelfall dazu kommen, dass diese zu klein sind und eine Baulast notwendig wird, um die Grundstücke adäquat bebauen zu können. Eine andere Möglichkeit wäre die Grundstücke anders aufzuteilen.

Um die Linearität der Baukörper als städtebaulich wichtiges Element zu sichern, wird die Richtung der Außenwände parallel zu den Baugrenzen festgesetzt.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind textlich und zeichnerisch relativ genau definiert, um ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung im Gebiet sicherstellen zu können.

## **6. Schallschutz**

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Februar 2014 sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 16.11.2015 bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Kleinsachsenheimer Straße Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist eine ca. 2 m hohe Schallschutzwand entlang der Kleinsachsenheimer Straße geplant, um die Erdgeschoss- und Gartenbereiche der südlichen Grundstücke vor Lärm zu schützen.

## **7. Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung**

Im Umweltbericht samt Ergänzung, erstellt durch das Büro StadtLandFluss, 09.12.2015 / 23.03.2016, werden die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB differenziert beschrieben und bewertet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind und dass unter Einbeziehung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff als kompensiert angesehen werden kann.

Die Durchführung der planinternen Kompensationsmaßnahmen sowie der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird verbindlich im Textteil festgesetzt.

In die Hinweise wurde zudem aufgenommen, dass zum Schutz der vorhandenen Arten Abbruch- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchgeführt werden dürfen.

Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich. Zur Eingrünung des Gebiets werden weitere Pflanzgebote entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs festgesetzt. Zudem ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, um die privaten Grundstücke zu durchgrünen und einen Ausgleich für die Eingriffe zu schaffen.

Die ortsbildprägende Linde am Ortseingang von Metterzimmern bleibt erhalten. Im Bebauungsplan wird der Baum über eine Pflanzbindung gesichert. Zudem befindet sich der Baum zukünftig auf öffentlicher Fläche, um eine langfristige Erhaltung der Linde sicherstellen zu können.

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

## **8. Grundwasser**

Das Gebiet befindet sich gemäß Regionalplan in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Durch ein geologisches und hydrogeologisches Gutachten des Büros Geotechnik Südwest vom 31.07.2015, wurde die Unbedenklichkeit des Vorhabens nachgewiesen. Die Grundwasserneubildung wird in quantitativer Hinsicht durch die zusätzliche Versiegelung nicht beeinträchtigt.

## **9. Erschließung / Verkehr**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Straße „Haslacher Weg“, die wiederum direkt an die Kleinsachsenheimer Straße anbindet.

Zum Nachweis der Unbedenklichkeit des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. In der Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom 25.11.2015 wird das projektbezogene Verkehrsaufkommen auf das umliegende Straßennetz ermittelt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen am maßgebenden Knotenpunkt Kleinsachsenheimer Straße (K635) / Haslacher Weg / Beethovenstraße kommen zu dem Ergebnis, dass dieser in seinem heutigen Ausbauzustand auch für die prognostizierten Gesamtverkehrsbelastungen 2025/2030 über eine sehr gute Verkehrsqualität und geringe Wartezeiten verfügt.

Die Baugrundstücke werden hauptsächlich über eine neu geplante Ringstraße erschlossen, die an zwei Stellen an den Haslacher Weg anschließt. Das Erschließungssystem ist somit flexibel und die Erschließung der Grundstücke immer sichergestellt, z.B. für den Fall, wenn eine der Verbindungsstraßen aufgrund von Baumaßnahmen gesperrt werden muss. Begleitend zu den Fahrbahnen sind Gehwege und abschnittsweise auch Parkierungsflächen, die durch Baumpflanzungen aufgelockert werden, geplant.

Die bestehende Buswendefläche an der K 1635 wird an den zukünftigen Ortsrand verlegt.

## 10. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Zur Wärmeversorgung soll das Gebiet an das bestehende Gasnetz der Stadtwerke angeschlossen werden.

Zur Versorgung des Gebiets mit Wasser ist aufgrund der Höhenlage des Neubaugebiets eine Anlage zur Drucksteigerung erforderlich. Diese Einrichtung in Größe einer Garage soll an der Einmündung des Haslacher Wegs in die Kleinsachsenheimer Straße errichtet werden. Die Höhe der baulichen Anlage wird begrenzt, so dass sich diese zwischen die Lärmschutzwände einfügt.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über unterirdische Kanäle in ein Regenrückhaltebecken am Altenbach eingeleitet. Dieses ist mit dem Altenbach verbunden.

Für die Schmutz- und Regenwasserkanäle ist im nördlichen Bereich ein Leitungsrecht über ein privates Grundstück erforderlich.

Es soll ein für Familien mit Kindern attraktives Wohngebiet entstehen. Aus diesem Grund wird eine großzügige Spielfläche im Gebiet eingeplant, die u.a. auch von Kindern der östlich angrenzenden Wohngebiete genutzt werden kann.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

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

Um den ökologischen Eingriff im Gebiet zu minimieren, sind Flachdächer mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, an Müllbehälterstandorte, Einfriedigungen sowie Nebenanlagen werden Anforderungen gestellt, um ein ansprechendes Erscheinungsbild des Gebiets sicherstellen zu können. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze sind vorgeschrieben um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal bzw. zurück zu halten.

Die Erhöhung des nach der Landesbauordnung vorgesehenen Pkw-Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz pro Wohneinheit auf zwei je Einzel-, Doppel- und Reihenhaus (Einliegerwohnungen bedürfen eines weiteren Stellplatzes) wird als städtebaulich notwendig erachtet, da aufgrund der dezentralen Lage in der Stadt eine hohe Pkw-Dichte zu erwarten ist.

## 12. Flächenbilanz

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>25.054 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Wohngebiet	18.755 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	5.190 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen/Spielplatz	1.109 m <sup>2</sup>