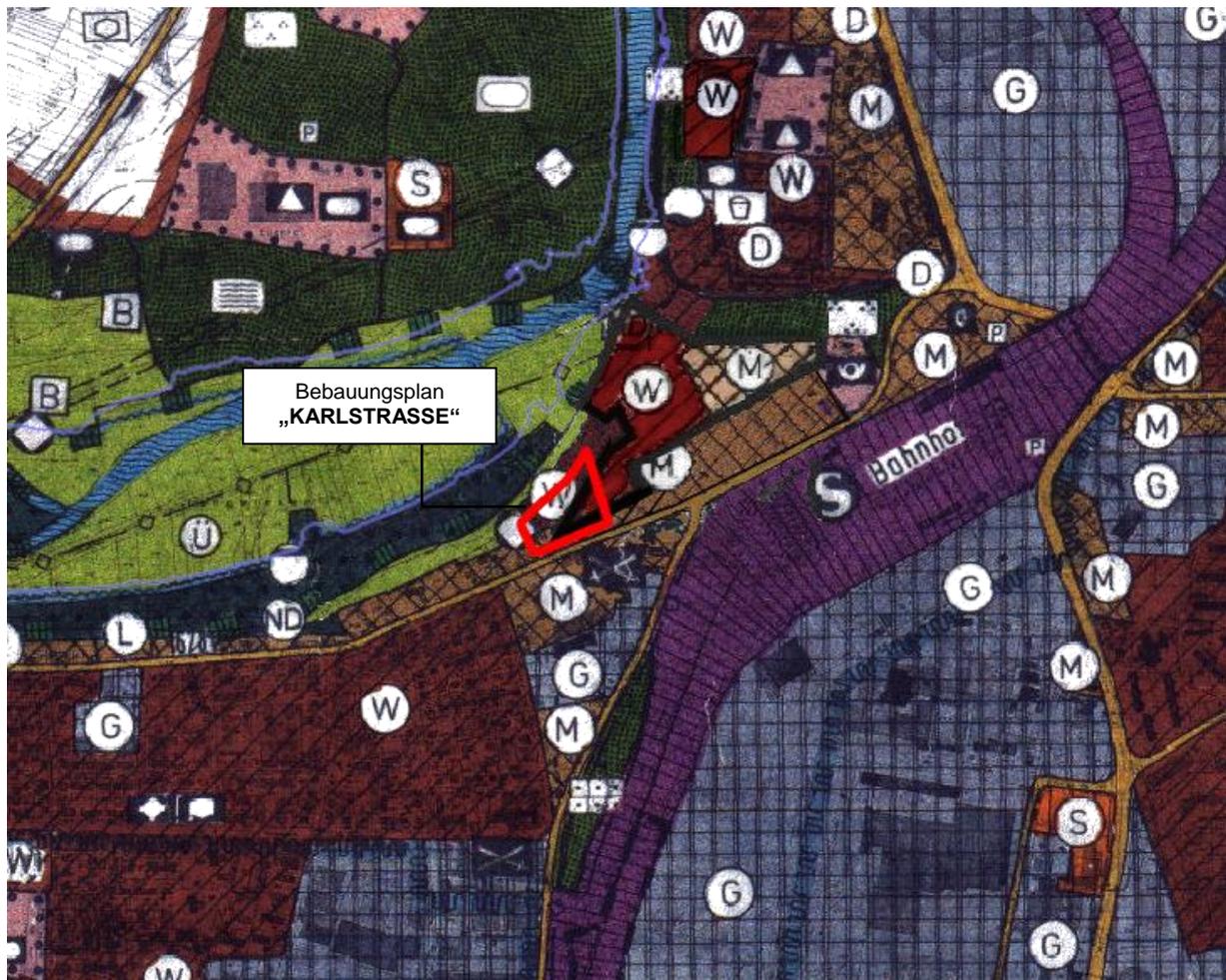


B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan „KARLSTRASSE“, Planbereich 11.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3721, 3722/1, 3723, 3724, 3724/1, 3724/2, 3724/5, 3725, 3725/1, 3725/2, 3729, 3729/1, 3729/6, 3729/7, 3729/8, 3729/9, 3729/10 und 3748 auf Gemarkung Bissingen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 10.000

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 24.01.2019
- Stadtentwicklungsamt -
II - 61 / AZ 61.26.04 PB 11.1 Br

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gebiet maßgebend ist der Ortsbauplan „Bahnhofstraße, Karlstraße, Charlottenstraße“ aus dem Jahr 1934. Dieser beinhaltet zwar Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Vorgartenflächen, jedoch keine Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und der unbebauten Flächen. Um eine gebietsverträgliche und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gebiets zu gewährleisten, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus wird auf dem Grundstück Bahnhofstraße 137 beabsichtigt eine großflächige Fremdwerbeanlage zu errichten. Dies widerspricht der städtebaulichen Konzeption für Fremdwerbeanlagen, 1. Fortschreibung, vom Januar 2015. Im Gebiet sind derzeit gewerbliche Anlagen in Form von Fremdwerbeanlagen regelmäßig zulässig. Um die Ziele der Fremdwerbeanlagenkonzeption umzusetzen, ist es notwendig diesen Bereich der Fremdwerbeanlagenkonzeption anzupassen und gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen zu treffen.

2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist die Fläche für das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche, zur Bahnhofstraße hin als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an: im Osten der Bebauungsplan „Bahnhof-/Karlstraße“, rechtskräftig seit 26.09.2005; im Norden der Ortsbauplan „Nördlich Bahnhofstraße (Karlstraße)“, rechtskräftig seit 18.09.1922, im Westen und Süden der Ortsbauplan „Bahnhofstraße, Karlstraße, Charlottenstraße“, rechtskräftig seit 09.08.1934.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 0,8 ha. Es handelt sich um ein bereits überbautes Gebiet zwischen der Bahnhofstraße und der Karlstraße im Stadtteil Bissingen. Innerhalb des Geltungsbereichs trifft die für Bissingen typische kleinteilige Bebauung auf jüngere Strukturen und gewerbliche Nutzungen. Die Gebäude an der Bahnhofstraße sind sowohl traufständig als auch giebelständig ausgerichtet. Die teilweise aus der Gründerzeit stammenden Gebäude weisen eine differenzierte Dachlandschaft mit Satteldächern, Mansarddächern und Anbauten mit Flachdach auf. An der Karlstraße stehen überwiegend Einzelhäuser mit Satteldächern, die giebelständig zur Straße ausgerichtet sind. Einen neuen Baustein stellt die angrenzende Bebauung des Charlottenparks dar, welcher die städtebauliche Entwicklung im Gebiet anstößt. Entlang der Bahnhofstraße haben sich aufgrund der innerstädtischen Lage Gastronomie- und Einzelhandelnutzungen (China-Restaurant, Pizza Lieferservice, Stoffladen) und ein Beherbergungsbetrieb angesiedelt. Die Grundstückszuschnitte sind insbesondere in den rückwärtigen Bereichen zum Teil sehr kleinteilig und schmal geschnitten und die Bebauung dementsprechend ungeordnet.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung im Gebiet sicherzustellen. Die bestehenden Grundstückszuschnitte, insbesondere entlang der Bahnhofstraße, erschweren eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bestand. Um die städtebauliche Ordnung in Zukunft zu gewährleisten, müssen Festsetzungen getroffen werden, welche den notwendigen städtebaulichen Ordnungsrahmen setzen.

Die Gebäudekubatur bzw. Baumasse werden durch die festgesetzte Bauweise, die Baulinie und die Baugrenzen vorgegeben. Alle über die getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Fragestellungen sind weiterhin im Sinne des „Einfügens“ nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies ermöglicht eine bestandsorientierte und verträgliche städtebauliche Entwicklung.

Um eine abgestufte Höhenentwicklung zu ermöglichen, welche sich in den Bestand und die Umgebungsbebauung einfügt, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über die örtlichen Bauvorschriften der Landesbauordnung (LBO) geregelt.

Die Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sollen in Zukunft zu einer städtebaulichen Neuordnung und damit zu einer Verbesserung hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücksflächen im Sinne der festgesetzten offenen Bauweise führen.

Darüber hinaus ist es das Ziel, die zum Teil bestehenden privaten Grünflächen im Innenbereich zu sichern und insbesondere gestalterische Aspekte in Ergänzung des bestehenden Rahmenplans „Karlstraße“, der am 21.06.2016 vom Gemeinderat beschlossen wurde, zu regeln.

Weiteres Ziel ist die Umsetzung der Fremdwebeanlagenkonzeption und damit die Formulierung gestalterischer Anforderungen an Werbeanlagen, besonders betreffend den für Fremdwerbung attraktiven Bereich an der Bahnhofstraße.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse werden keine Regelungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen bzw. die städtebauliche Ordnung zu schaffen, sind Festsetzungen zu der Nutzungsart, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich. Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden über die örtlichen Bauvorschriften der LBO geregelt. Somit ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gem. §30 (3) BauGB ausreichend. Die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung richten sich weiterhin nach §34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Die vorhandene offene Straßenrandbebauung spiegelt den Charakter der Bahnhofstraße im Übergang zum Bahnhof wieder. Um einen allzu geschlossenen Charakter der Bebauung zu vermeiden, sollen mit der Festsetzung der offenen Bauweise und somit der Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächenregelungen der LBO der Charakter der Bahnhofstraße gewahrt werden.

Die festgelegten Baugrenzen sowie die vorgeschriebene Ausrichtung der Gebäude orientieren sich am Bestand und am beschlossenen Rahmenplan, welcher die vom Charlottenpark ausgehende städtebauliche Entwicklung weiterführt. Insbesondere sichert eine festgesetzte Baulinie die prägende Raumkante entlang der Bahnhofstraße, die auch in den östlich und westlich angrenzenden Gebieten zu finden ist und der daher ein besonderes städtebauliches Gewicht beigemessen wird. Die nicht überbaubare Fläche im Innenbereich soll die teilweise bestehenden privaten Grünflächen sichern, von Garagen freihalten und somit für einen kleinklimatischen Ausgleich sorgen.

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll durch die festgesetzten Pflanzbindungen, Pflanzgebote für Einzelbäume und der Vorgartenfläche (pfg) eine klare Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum schaffen, diesen optisch aufwerten und ebenfalls für einen kleinklimatischen Ausgleich sorgen. Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten und dem bestehenden Parkdruck zu begegnen, sind ausnahmsweise einzelne Stellplätze in der Vorgartenfläche (pfg) zulässig, wenn diese in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden.

6. Lärmschutz

Durch die Planung ist keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten, sodass keine zusätzlichen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

7. Umweltschutz/Grünordnung

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um bereits überplante und bebaute Flächen im Siedlungsbestand. Durch den Bebauungsplan werden keine weiteren Flächen versiegelt, die Ausnutzbarkeit bleibt unverändert. Ein über das seither mögliche Maß hinausgehender Eingriff in die Schutzgüter Boden, Oberflächengewässer/Grundwasser, Klima, Flora, Fauna, Biotopstrukturen, Landschaftsbild, Mensch erfolgt deshalb nicht.

Grünordnerisch sorgen ein flächenhaftes Pflanzgebot im Sinne einer Vorgartenfläche (pfg), Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Einzelbäume für einen kleinklimatischen Ausgleich und gliedern den Straßenraum. Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten werden vorgeschrieben und eine nicht überbaubare Fläche im Innenbereich festgesetzt, um das anfallende Niederschlagswasser und die Versiegelung des Gebiets zu reduzieren.

Um im innerstädtischen Bereich die Entstehung von Hitzeinseln zu vermeiden, sind Schottergärten und großflächige Steinschüttungen auf den unbebauten Flächen nicht zulässig.

8. Ver- und Entsorgung

Die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht keine Änderung des aktuellen Leitungsbestandes im Bereich der Ver- und Entsorgung.

9. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Altlastenflächen vor.

10. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten vorgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und deren Dachgestaltung in einigen Punkten festgesetzt und im Sinne der angestrebten Aufwertung des Straßenabschnitts insbesondere Anforderungen an die Gestaltung der zur Bahnhofstraße wirkenden Fassaden sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen gestellt.

Die Dachformen an der Bahnhofstraße sollen einheitlich ausgeführt werden. Die Vorgaben zur Dachgestaltung an der Bahnhofstraße sowie im östlichen Bereich sind an die Dachgestaltung der südlichen und östlichen Umgebungsbebauung mit überwiegend Flachdächern angepasst. Entlang der Karlstraße orientieren sich die Festsetzungen in Form von Satteldächern an der bestehenden Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Weitere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden in Form der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie der maximalen Traufhöhe bei Satteldächern gestellt. Ziel ist es, einen harmonischen Übergang vom Charlottenpark zu der im Westen angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

Das Areal fällt nach Nordwesten ab. Um der Topografie Rechnung zu tragen, ergibt sich bis auf wenige Ausnahmen die Erdgeschossfußbodenhöhe aus der gemittelten Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (bezogen auf Meereshöhe/üNN). Aufgrund der bewegten Topografie sind in einigen Teilen des Plangebiets absolute Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt, um die Anpassung der Gebäudehöhen und der Erdgeschossfußbodenhöhen an die angrenzende Bebauung sicherzustellen. Von der Erdgeschossfußbodenhöhe kann um max. 50 cm nach oben abgewichen werden. Bei Abweichung gilt die erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen und die maximale Traufhöhe. Ausnahmsweise ist darüber hinaus bei topografisch schwierigen Verhältnissen eine weitere Abweichung um max. 50 cm nach oben zugelassen, soweit die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. bis Oberkante First (bei Satteldächern). Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

In Anbetracht der bestehenden unterschiedlichen Nutzungen ist die maximale Höhe baulicher Anlagen entlang der Bahnhofstraße großzügig geplant, um Raum für flexible Nutzungsstrukturen zu gewährleisten und sich an den Bestand bzw. die Umgebungsbebauung anzupassen. Somit entwickeln sich die Gebäudehöhen nach Osten bis zu einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 12,50 m ü. EFH, einschließlich einem um mindestens 2 m zurückgesetzten obersten Geschoss (Staffelgeschoss). Dies schafft eine angemessene Fassung des Straßenraums, weitet den Straßenraum nach oben optisch auf und passt sich an den Bestand und die Umgebungsbebauung an. An der Einmündung der Karlstraße in die Bahnhofstraße liegt die Grenze zwischen der östlichen, gewerblich geprägten Bebauung, welche sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Nutzungen stärker zum Bahnhof hin orientiert, und der westlich gelegenen, kleinteiligeren Bebauung. Die Höhenfestsetzung von 10,00 m ü. EFH soll dabei den Übergang zu der westlich gelegenen Wohnbebauung schaffen. Im nördlichen Bereich entlang der Karlstraße ist eine an die Umgebung angepasste Bebauung mit Satteldächern vorgesehen, um den Gebietscharakter in diesem Bereich zu wahren. Im östlichen Teil der Karlstraße und dessen rückwärtigen Bereichen passen sich die Festsetzungen an die bestehenden Höhen und Erdgeschossfußbodenhöhen der angrenzenden Bebauung an. Hier sind bis zu 9,50 m bzw. 12,50 m über einer EFH von 214,00 m ü.NN möglich und schaffen einen harmonischen Übergang der Bebauung.

Ziel der Regelungen bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen ist, neben der Umsetzung der Fremdwerbeanlagenkonzeption, die Erhaltung bzw. die Entwicklung eines ansprechenden Ortsbilds. Aufgrund dessen werden Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, welche sich insbesondere auf die Bahnhofstraße beziehen, da hier bereits einige Werbeanlagen vorhanden sind. Um eine Aufwertung des Straßenabschnitts zu erreichen und einer Überfrachtung des Straßenraums mit Werbeanlagen entgegenzuwirken, sind Werbeanlagen und Automaten nur in Verbindung mit Gebäuden innerhalb des Baufensters zulässig. Aus gestalterischen, aber vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Anforderungen an die Beleuchtung von Werbeanlagen gestellt bzw. grelle und bewegte Beleuchtungen oder Werbung ausgeschlossen. Werbeanlagen werden kenntnisgabepflichtig, um die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen zu sichern.

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. Einfriedigungen zur Bahnhofstraße sind nicht zulässig, um lebendige und offene Nutzungen im Erdgeschoss zu ermöglichen und Behinderungen der Sicht für Fußgänger und Radfahrer zu vermeiden.

Da im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen, soll die Schaffung der notwendigen Zahl an Stellplätzen durch einen nach Wohnungsgröße gestaffelten Stellplatzschlüssel sichergestellt werden.

11. Flächen

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus privaten Flächen auf 7.849 m².