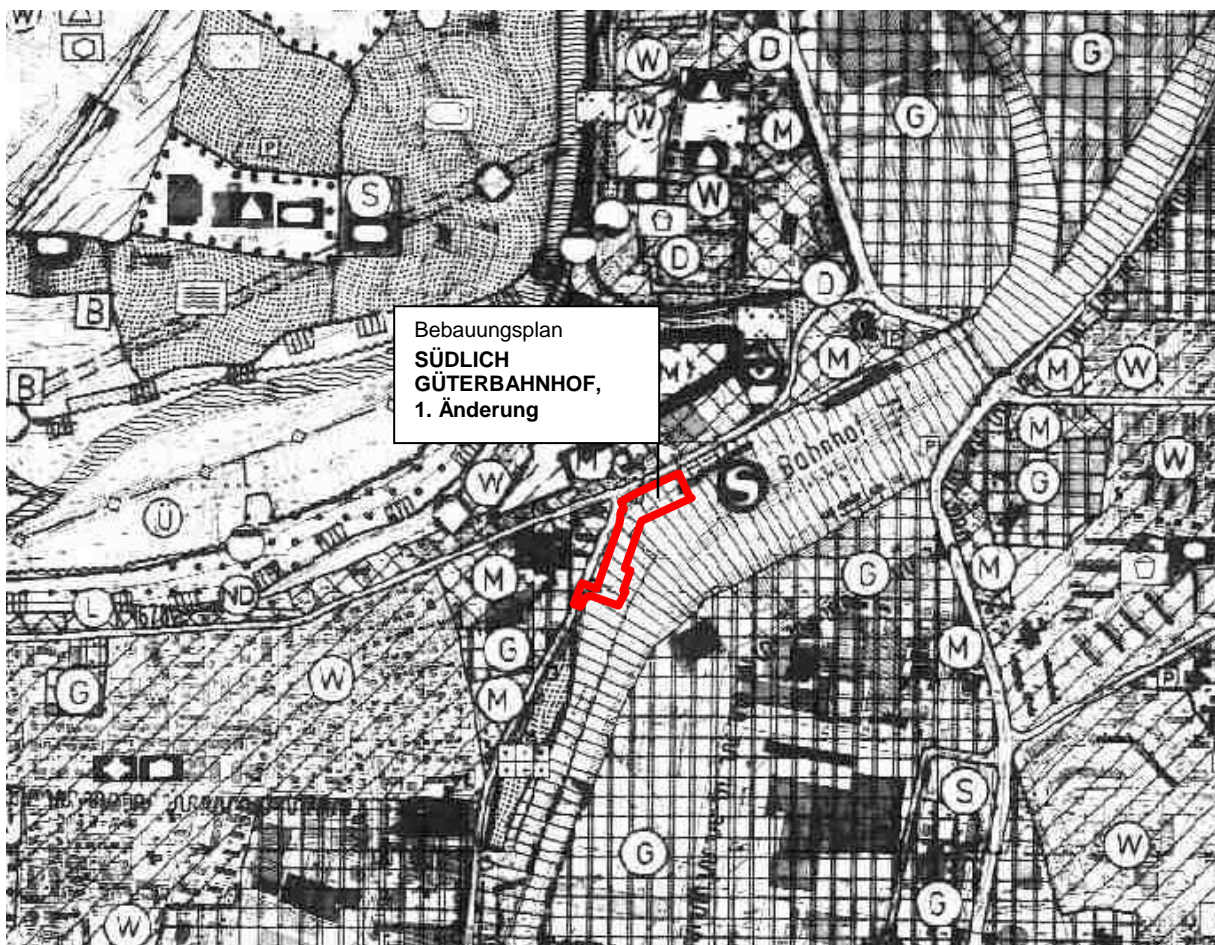


Landkreis Ludwigsburg  
Stadt Bietigheim-Bissingen  
Gemarkung Bissingen

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

zum Bebauungsplan „SÜDLICH GÜTERBAHNHOF, 1. Änderung“ Planbereich 2.1 / 11.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3443/6 sowie Teile der Flurstücke 3443/1, 3443/2, 3443/4, 3443/7, 3443/8, 3443/10, 3443/13, 3460/2 (Carl-Benz-Straße), 3784 auf Gemarkung Bissingen.



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

Aufgestellt:  
Bietigheim-Bissingen, den 07.12.2017  
- Stadtentwicklungsamt -  
I-61/26.4-2.1/11.1 Rie

- S c h w a r z -

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Für den nordöstlichen Bereich der zu überplanenden Fläche gilt der seit dem 11.10.2013 rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofstraße zw. Bahnhof und Carl-Benz-Straße (Güterbahnhof), 1. Änderung“.

Zwischen Bahnhof-/Carl-Benz-Straße und Borsigstraße soll nun die gewerbliche Baufläche nach Süden um 0,18 ha erweitert und die Anbindung der Borsigstraße an die Carl-Benz-Straße verbessert werden. Deshalb muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden, darüber hinaus werden bislang nicht überplante Flächen (ehemals Bahnflächen) im Innenbereich in den Bebauungsplan einbezogen.

Um den Straßenanschluss zeitnah realisieren zu können, wurde eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs bereits als Satzung beschlossen, „Südlich Güterbahnhof“, rechtskräftig seit dem 26.07.2017. Eine Änderung in der Flächenausnutzung von darin bereits enthaltenen privaten Grundstücksflächen, macht es nun erforderlich die Flächen in diesen Bebauungsplan nochmals aufzunehmen und die Festsetzung anzupassen.

## **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.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm ist seit dem 26.05.1994 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Fläche aktuell eine Nutzung für Bahnanlagen vor. Geplant sind hier zukünftig Gewerbebauflächen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 2. Fortschreibung berichtigt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen der Bebauungspläne „Südlich Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Carl-Benz-Straße (Güterbahnhof), 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 11.10.2013 und „Südlich Güterbahnhof“, rechtskräftig seit dem 26.07.2017.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

Im Norden der Bebauungsplan „Wobach 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 09.07.1984.

Im Westen der Bebauungsplan „Bahnhof-/Carl-Benz-Straße“, rechtskräftig seit dem 26.07.2012.

Im südlich angrenzenden Bereich existieren keine Bebauungspläne (Gleisanlagen der Bahn).

Für die östlichen Flächen gilt weiterhin der Bebauungsplan „Südlich Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Carl-Benz-Straße (Güterbahnhof), 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 11.10.2013.

Das Gelände ist seit dem Jahr 2007 Teil des rechtskräftig ausgewiesenen Sanierungsgebiets „Bundeswehrlager/Güterbahnhof/Stuttgarter Straße“.

## **4. Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 0,7 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch den Parkplatz des Dienstleistungszentrums, im Süd-Osten durch die Borsigstraße und die Bahngleise, im Süden durch das angrenzende private Nachbargrundstück und im Westen durch die Carl-Benz-Straße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Straßenflächen der Carl-Benz- und der Bahnhofstraße, ein Privatparkplatz mit zehn Stellplätzen, die aktuelle Erschließungsstraße für die Neubebauung auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Areal sowie bislang unbebaute Freiflächen.

Nördlich der Bahnhofstraße sind Mischgebietsflächen mit Hotel- und Gewerbenutzungen sowie dahinterliegenden Wohnnutzungen zu finden. Westlich der Carl-Benz-Straße befinden sich einzelne Wohnhäuser sowie größere Gebäude mit gewerblichen Nutzungen.

## **5. Städtebauliche Planung**

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

Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Bietigheim-Bissingen sowie in der gesamten Region Stuttgart ist nach wie vor sehr hoch. Mit der Überplanung des südlichen Plangebietes und einer maßvollen Erhöhung der Ausnutzbarkeit des nördlichen Baufensters können weitere Flächen für gewerbliche Entwicklungen im Innenbereich geschaffen werden.

Der Anschluss an die Carl-Benz-Straße wurde nach Süden verlegt, um den Abstand zwischen der neuen Einmündung und der Kreuzung Bahnhof-/Carl-Benz-Straße zu vergrößern und somit den Verkehrsfluss zu verbessern.

Durch die geänderte Erschließung und die Verlegung des Privatparkplatzes, in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, entsteht nun eine zusammenhängende Baufläche, die optimal und effizient genutzt werden kann.

### **5.2 Planungsziele im Einzelnen**

Die geplanten Bauflächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese werden hinsichtlich ihres Störungsgrads eingeschränkt, um die angrenzenden Wohnnutzungen, westlich der Carl-Benz-Straße sowie die Wohnnutzungen im östlich gelegenen Hochhaus, nicht zusätzlich zum vorhandenen Lärm (Bahn und Straße) zu belasten. Es ist nachzuweisen, dass die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Gewerbebetriebe i.S.v. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Wohnungsprostitution und Wettbüros - soweit diese noch keine Vergnügungsstätte darstellen, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (Grundlage: Vergnügungsstättenkonzeption vom April 2012) werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen und Störungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen im Gebiet und um das Gebiet herum zu vermeiden. Zudem sollen die Flächen im Gewerbegebiet vorrangig gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu Verfügung gestellt werden. Hinzu kommt, dass an dieser prominenten Stelle in Bahnhofsnähe eine ansprechende Bebauung mit hochwertigen Nutzungen im Gewerbebereich entstehen soll. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des Bahnhofs, mit Zentralem Omnibusbahnhof, zahlreiche Minderjährige aufhalten bzw. auf ihrem Schulweg an diesen Gewerbegebieten vorbei kommen.

Speditionen, Lagerhäuser und -plätze werden aus verkehrlichen (enge Erschließungssituation) und städtebaulichen Gründen (prominente Lage am Bahnhof) ausgeschlossen. Zudem sind auch bei diesen Nutzungsarten Beeinträchtigungen und Störungen der geplanten Wohnnutzungen im Gebiet und der angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten und werden deshalb ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden innerhalb des Geltungsbereichs auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts vom April 2017 ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen (Nah-) Versorgungsbereiche von Bietigheim-Bissingen vermieden und die Flächen für gewerbliche Nutzungen gesichert. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise als untergeordneter Betriebsteil zulässig (Handwerkerprivileg).

Die Gebäudekubatur wird in einigen wesentlichen Punkten vorgegeben. Durch die festgelegten Baugrenzen sowie die Baulinie, die minimale und maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe, die Grund- und Geschossflächenzahl soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO Nr. 1, 2 und 3 (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche)

gibt es eine Ausnahme im Hinblick auf die Überschreitung der Grundflächenzahl. Die überbaubare Fläche nimmt zwar nur etwa 57 % der Grundstücksfläche in Anspruch, dafür wird das Grundstück aber zusätzlich noch durch die Borsigstraße (ca. 19 %) und die oberirdischen Stellplätze (ca. 14 %) überbaut. Hinzu kommen Hauszugänge, Notausgänge, Fahrradabstellplätze sowie eine Buswartehalle.

Aufgrund der erforderlichen CEF-Fläche im Anschluss an die privaten Stellplatzflächen verfügt das verbleibende gewerbliche Grundstück über keine nennenswerten Grünflächen, so dass Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt wird. Diese Überschreitung ist jedoch an Bedingungen geknüpft, so müssen die ungenutzten Flachdächer extensiv begrünt werden (mindestens 75 %) und die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden, um eine direkte Versickerung vor Ort zu ermöglichen.

Entlang der Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt und eine Mindestanzahl von vier Geschossen vorgegeben, um den Straßenraum besser fassen zu können und eine städtebaulich prägende Raumkante zu definieren. Die Bebauung darf lediglich auf einer Länge von 15 %, zur Fassadengliederung, von der Baulinie abweichen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den ausgewiesenen Standorten zulässig. Tiefgaragen sind erwünscht, um die Anzahl der oberirdischen Stellplätze gering halten zu können und übermäßige Versiegelungen zu vermeiden. Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile müssen, in Bereichen, die nicht überbaut sind, mindestens 60 cm erdüberdeckt sein.

Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und überdachte Buswartebereiche können als Ausnahme zugelassen werden.

Hinsichtlich der Gebäudelänge wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt, um Gewerbebetrieben mit großem Platzbedarf ausreichend Spielraum an dieser zentralen Stelle bieten zu können.

## **6. Lärmschutz**

Für das Planungsgebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS, Riedlingen, vom November 2015 erstellt (siehe Anlage).

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen des Schienen- und des Straßenverkehrs. Aufgrund der hohen Lärmbelastung sind bei der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich (passiver Lärmschutz) und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für schutzbedürftige Räume werden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

## **7. Grünordnung / Artenschutzrechtliche Belange**

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt; Büro StandLandFluss, Nürtingen, Januar 2016 (siehe Anlage). Bei den Begehungen wurden Eidechsen auf der Fläche entdeckt und diese kartiert.

Nach Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen, wie im Untersuchungsbericht beschrieben, sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG mehr zu erwarten. Die CEF-Fläche, die dauerhaft für die vergrämten Tiere zur Verfügung steht, befindet sich im angrenzenden Bebauungsplan „Südlich Güterbahnhof“ und bleibt von den erforderlichen Anpassungen unberührt.

Drei der vier Bäume entlang der Busspur werden über eine Pflanzbindung gesichert. Der vierte Baum wird nicht gesichert, da die Kreuzung in naher Zukunft ausgebaut wird und der Baum zugunsten einer verlängerten Busspur entfallen muss.

Entlang der Borsigstraße sind Neupflanzungen (Einzelbäume) vorgesehen.

Die flächenhaften Pflanzgebote dienen der Eingrünung der Grundstücke und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich. Die festgesetzten Dachbegrünungen für Flachdächer reduzieren das anfallende Niederschlagswasser.

## **8. Grundwasserschutz**

Die Fläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, welches nach PS 3.3.6 (G) Regionalplan Verbandregion Stuttgart 2009 gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden soll. Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer in der Vergangenheit bereits bebauten Fläche handelt, ist keine Beeinträchtigung des Wasservorkommens zu erwarten.

## **9. Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung**

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Durch die Umsetzung der neuen Baufläche ist nach der einschlägigen Literatur mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 730 Fahrten pro 24 Stunden bzw. 60 Fahrten pro Spitzenstunde zu rechnen.

Der Zufluss der Kraftfahrzeuge erfolgt über die Kreuzung Bahnhofstraße/ Bahnhof/ Post sowie über die Carl-Benz-Straße. Der Abfluss erfolgt ausschließlich über die Carl-Benz-Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Carl-Benz-Straße ist eine Busspur mit optionaler Haltestelle geplant. Dafür wird auf privater Fläche ein Bereich für eine Buswartehalle vorgehalten und vertraglich gesichert. Im Bebauungsplan wird für diesen Zweck ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Radverkehr

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen kann zwischen dem Bahnhof und der Carl-Benz-Straße eine Lücke im Radverkehrsnetz geschlossen werden. Der Radverkehr wird auf der Borsigstraße im Mischverkehr auf der Fahrbahn bzw. auf Schutzstreifen in der Carl-Benz-Straße und auf Geh- und Radwegen in der Bahnhofstraße geführt.

Fußgängerverkehr

Der bestehende Weg entlang der Busspur in der Bahnhofstraße wird von 2,00 m auf ca. 3,50 m verbreitert. Entlang der Borsigstraße wird ein Gehweg mit einer Breite von ca. 1,5 m angelegt.

Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten an bestehende Strom-, Gas- und Wasserleitungen, die sich in der Bahnhofstraße befinden, sind vorhanden.

## **10. Altlasten**

Altlasten wurden im Zuge der Abbrucharbeiten beseitigt.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische Erscheinungsbild der Freiflächen in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden insbesondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen in einigen Punkten vorgeschrieben.

Da Fassadenöffnungen den Straßenraum wesentlich mitprägen, sind die Fassaden, die zur Bahnhofstraße hin wirken, auf mindestens der Hälfte der Fassadenfläche zu befenstern, um zum Straßenraum eine offene und lebendige Fassadengestaltung sicherzustellen.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, ohne Längenbeschränkung, ist es erforderlich eine gestalterische Regelung zur Fassadengliederung festzulegen. Dadurch werden die Gebäude optisch in kleinere Abschnitte gegliedert, ohne den Vorteil einer großen zusammenhängenden Fläche im Gebäudeinneren aufzugeben. Diese Auflockerung ist insbesondere entlang der Bahnhofstraße von Bedeutung, damit sich auch Gebäude mit über 50 m Länge in die Bestandsbebauung einfügen.

Um für den Straßenabschnitt eine Aufwertung zu erreichen und einer verunstaltenden Entwicklung mit Werbeanlagen im gesamten Gebiet von vornherein entgegenzuwirken, werden detaillierte Festsetzungen zu Werbeanlagen und auch Automaten getroffen. Zur besseren gestalterischen Steuerung der Werbeanlagen und Automaten wird der Anbringungsort an Gebäuden genau definiert. Auch die Anzahl, Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen werden geregelt. Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig, um die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen zu sichern.

Gemäß Fremdwerbeanlagenkonzeption vom 10.02.2015 kommt der Bereich südlich der Bahnhofstraße - zwischen Einmündung Carl-Benz-Straße in die Bahnhofstraße und Höhe Postgebäude - für ein City-Light-Board grundsätzlich in Frage. Der Bebauungsplan „Südlich Güterbahnhof“ lässt eine solche Fremdwerbeanlage auf der östlich an diesen Bebauungsplan angrenzenden Fläche zu. Ein weiterer Standort für ein City-Light-Board ist nicht vorgesehen, um den Bereich nicht mit Werbeanlagen zu überfrachten und zudem die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden.

Für gering belastete private Verkehrsflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) werden wasserdurchlässige Beläge, zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet, vorgeschrieben.

## 12. Flächenbilanz

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>6.889 m<sup>2</sup></b>
davon	
- eingeschränktes Gewerbegebiet	5.804 m <sup>2</sup>
o davon neue Baufläche	1.820 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	1.085 m <sup>2</sup>