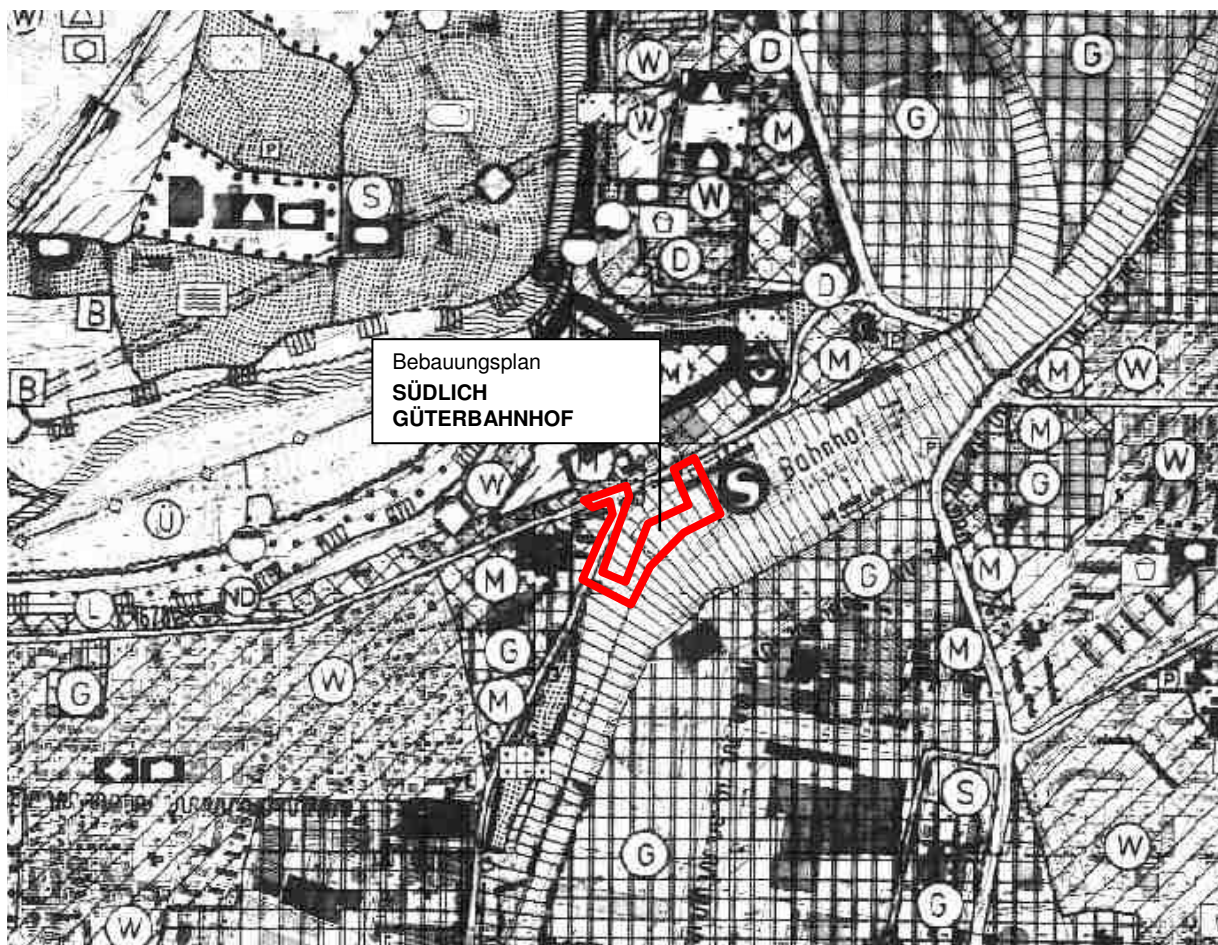


Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bissingen

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

zum Bebauungsplan „SÜDLICH GÜTERBAHNHOF“ Planbereich 2.1 / 11.1

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, unmaßstäblich

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 17.03.2016/06.07.2017
- Stadtentwicklungsamt -
I-61/26.4-2.1/11.1 Rie

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Für den südlichen Bereich besteht noch kein Bebauungsplan. Um eine bessere Erschließung des Gebiets zu ermöglichen und zukünftig neue Gewerbeflächen erschließen zu können, muss der Bebauungsplan zum Teil angepasst und nach Süden erweitert werden.

Im Vergleich zu den Entwurfsbeschlüssen wurde der Geltungsbereich geändert.

Zwischen Bahnhof-/Carl-Benz-Straße und Borsigstraße soll eine neue gewerbliche Baufläche geschaffen und die Anbindung an die Carl-Benz-Straße verbessert werden.

Die Stadt steht seit einiger Zeit im Gespräch mit einem ansiedlungswilligen, bereits ortsansässigen Unternehmen. Da einerseits die Details für die gewerbliche Bebauung noch nicht abschließend formuliert werden können, andererseits die verbesserte Anbindung schnell ermöglicht werden soll, soll zunächst nur ein erster Bauabschnitt des Bebauungsplans beschlossen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss der Bedarf für Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet nachgewiesen werden. Konkret handelt es sich hierbei um eine bislang nicht überplante Fläche, mit einer Größe von ca. 1.820 m².

Es wurde daher eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt, um den Bedarf darzulegen. Dafür wurden die Baulücken und -potenziale für gewerbliche Nutzungen erhoben. Diese belaufen sich bis zum Zieljahr 2030 auf insgesamt 20,60 ha (inklusive der Flächenanteile in den Zweckverbänden Laiern, Eichwald und Bietigheimer Weg).

Auf die einzelnen Jahre verteilt bis zum Jahr 2030 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von etwa 1,47 ha. Der ebenfalls erhobene Durchschnittswert aus den vergangenen fünf Jahren beträgt hingegen 1,68 ha. Demnach würde sich bis zum Zieljahr 2030 rein rechnerisch sogar noch ein Bedarf von etwa 3,1 ha Gewerbefläche ergeben, der aktuell nicht gedeckt ist.

Auch die Entwicklung der Einwohner und Beschäftigten in Bietigheim-Bissingen in den vergangenen fünf Jahren untermauert den Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

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 befindet sich der Bebauungsplan „Südlich Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Carl-Benz-Straße (Güterbahnhof), 1. Änderung“ rechtskräftig seit dem 11.10.2013.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

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

Im Nord-Westen der Bebauungsplan „Bahnhof-/Karlstraße“, rechtskräftig seit dem 26.09.2005.

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

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

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. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch das Grundstück mit dem geplanten Dienstleistungszentrum, im Süden durch die Gleisanlagen der Bahn sowie durch das angrenzende private Nachbargrundstück und im Westen durch die Carl-Benz-Straße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein Teilbereich der Carl-Benz-Straße, ein kleines Teilstück eines Privatparkplatzes, die Erschließungsstraße für die Neubebauung auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Areal, ein Teilstück der Busspur (Bahnhofstraße) sowie bislang unbebaute Freiflächen.

Nördlich, an die Bahnhofstraße angrenzend, sind Mischgebietsflächen mit Hotel- und Gewerbe-
nutzungen 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

Da sich der bestehende Anschluss an die Carl-Benz-Straße sehr nah am Knotenpunkt „Bahnhof-/ Carl-Benz-Straße“ befindet, wurde seinerzeit im Bebauungsplan eine Fläche für einen weiteren Anschluss an die Bahnhofstraße festgesetzt, um eine grundsätzlich funktionierende Erschließung sicherstellen zu können. Durch den weiteren Anschluss an die Bahnhofstraße hätten sich jedoch Nachteile, wie Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses und eine Unterbrechung der Busspur, ergeben.

Um diese Nachteile zu vermeiden wurde die Erschließungskonzeption überarbeitet. Geplant ist auf die direkte Anbindung an die Bahnhofstraße (Höhe Prinz-Eugen-Straße) zu verzichten. Der Anschluss an die Carl-Benz-Straße wird nach Süden verlegt, um den Abstand zwischen der neuen Einmündung und der Kreuzung Bahnhof-/Carl-Benz-Straße ausreichend zu vergrößern. Durch den Verzicht der direkten Anbindung an die Bahnhofstraße, können zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Die geplanten Flächen für Stellplätze sowie die Erschließungsstraße werden als Flächen mit einer Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Flächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt den geplanten Bauflächen mit derselben Nutzung zugeordnet werden.

Stellplätze sind nur an den ausgewiesenen Standorten zulässig.

Buswartehallen für den öffentlichen Personennahverkehr, zur besseren Anbindung des Gebiets, können zugelassen werden.

6. Grünordnung / Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt; Büro StandLandFluss, Nürtingen, Januar 2016.

Die Fläche zwischen der zu erstellenden Erschließungsstraße und den Bahnflächen wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf der Fläche werden CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zaun- und Mauereidechsen umgesetzt, die Flächen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Nach Durchführung der Maßnahmen, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannt werden, sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.

Südlich der Erschließungsstraße sollen zudem neue Bäume gepflanzt werden. Die flächenhaften Pflanzgebote dienen der Eingrünung der Grundstücke und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich.

7. 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.

8. Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Durch die Realisierung der im Bau befindlichen und geplanten Bebauungen ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen gegenüber heute von insgesamt ca. 2.400 Kfz-Fahrten an einem mittleren Werktag zu rechnen. In den Spitzenstunden ist von 372 Fahrten pro Stunde morgens und von 325 Fahrten pro Stunde nachmittags auszugehen. 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.

Auf die direkte Anbindung an die Bahnhofstraße (auf Höhe Prinz-Eugen-Straße) wird verzichtet. Der Anschluss an die Carl-Benz-Straße wird nach Süden verlegt, um den Abstand zwischen der neuen Einmündung und der Kreuzung Bahnhof-/ Carl-Benz-Straße ausreichend zu vergrößern. Dadurch kann die verkehrliche Leistungsfähigkeit wesentlich verbessert werden.

Die Carl-Benz-Straße wird zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Bahnhofstraße ausgebaut. Durch die Verlängerung der Abbiegespuren vor der Einmündung in die Bahnhofstraße, kann der Verkehrsfluss verbessert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Bestand entstehen für den Busverkehr in der Carl-Benz-Straße lange Wartezeiten aufgrund von Rückstauungen. Durch die Einrichtung eines neuen Sonderfahrstreifens für den rechts in die Bahnhofstraße einbiegenden Bus erfolgt eine Busbeschleunigung vor der Kreuzung Bahnhofstraße / Carl-Benz-Straße / Charlottenstraße mit direkter Zufahrt in die bestehende Busspur in der Bahnhofstraße.

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 neuen Erschließungsstraße 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 soll von 2,00 m auf ca. 3,50 m verbreitert werden. Entlang der Busspur in der Carl-Benz-Straße wird ein neues Gehweg mit einer Breite von 2,50 m angelegt. Zur Querung der Carl-Benz-Straße im Bereich der Bushaltestelle ist eine neue Mittelinsel vorgesehen. Parallel zur Erschließungsstraße 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.

9. Altlasten

Altlasten wurden im Zuge der Abbrucharbeiten beseitigt.

10. 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.

Auf Grundlage der am 10.02.2015 beschlossenen Fremdwerbeanlagenkonzeption werden Fremdwerbeanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen, bis auf einen Standort im Gebiet, ausgeschlossen. Die Konzeption kommt zu dem Ergebnis, dass der südliche Bereich der Bahnhofstraße - zwischen Einmündung Carl-Benz-Straße in die Bahnhofstraße und Höhe Postgebäude - für ein City-Light-Board grundsätzlich in Frage kommt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine solche Fremdwerbeanlage im Kreuzungsbereich Bahnhof-/Carl-Benz-Straße jedoch ausgeschlossen. Die Anlage ist lediglich innerhalb der als pfg 2 gekennzeichneten Flächen zulässig und darf bis zu einem bestimmten Maß in den öffentlichen Geh- und Radweg hineinragen (unter Einhaltung des Lichtraumprofils von 2,50 m).

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze sind vorgeschrieben um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.

11. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	6.334 m²
davon	
- eingeschränktes Gewerbegebiet	2.654 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	2.378 m ²
- Grünfläche (Ausgleichsfläche Artenschutz)	1.302 m ²