



**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„Wohnpark Kugler-Mühle“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

08215059_3491_030_00_BG

Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 23.02.2021/
27.07.2021/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142-9534-0

1. Anlass der Planung und Lage im Raum



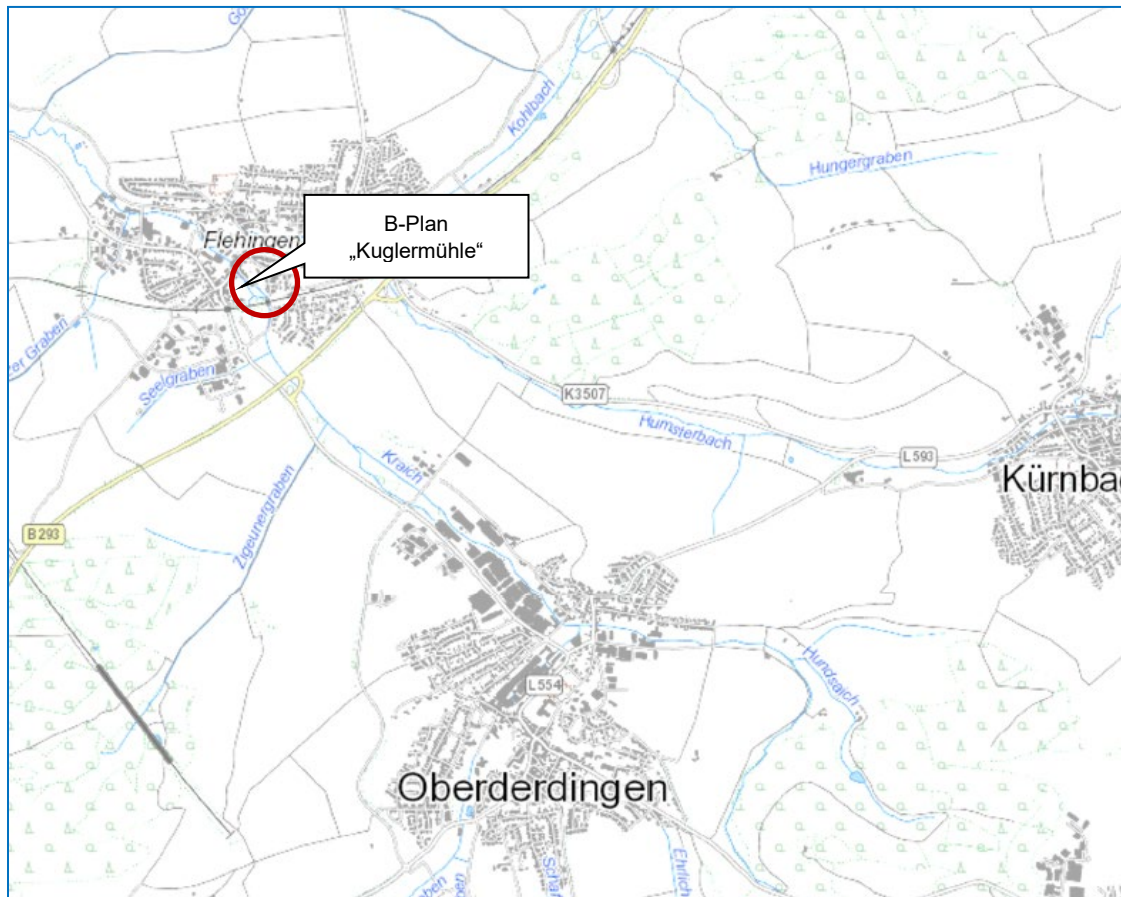
Quelle: historisches Luftbild

Das Plangebiet liegt zwischen dem Bach Kraich und den bereits bestehenden bebauten Flächen im Osten an der Bahnhofstraße, auf dem Gelände der ehemaligen Kuglermühle.

Es bietet sich an, diese innerörtliche Brachfläche zu nutzen und dort Wohnbebauung zu verwirklichen. Die Wohnraumnachfrage ist nach wie vor hoch (die Plätze im Neubaugebiet Zimmerplatz waren mehrfach überzeichnet). Dem Grundsatz folgend „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll in verdichteter Bauweise Wohnraum entstehen.



2. Ziele und Zwecke der Planung



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 11.12.2019

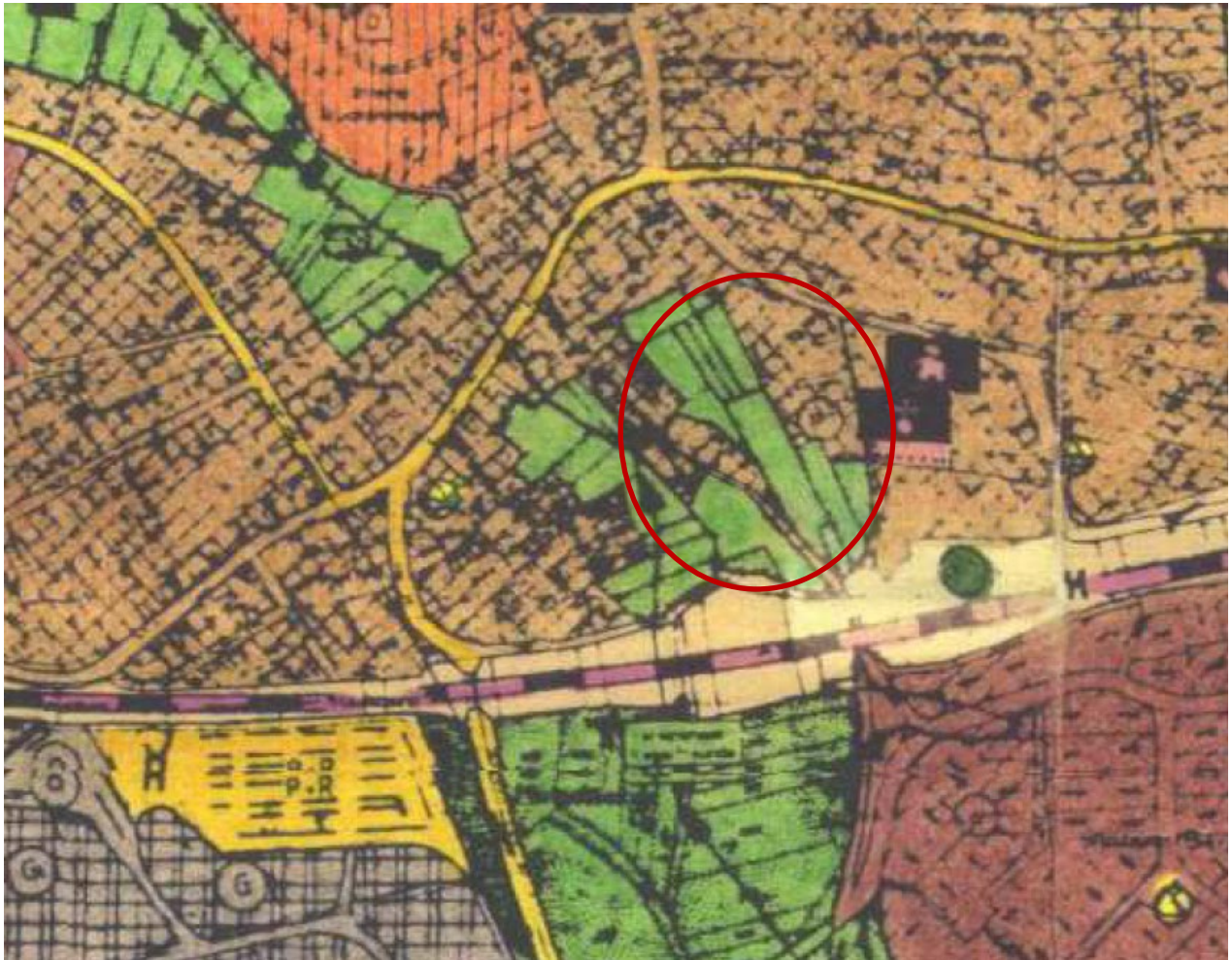
Die Bauleitplanung soll die Erschließung der Fläche zwischen der Kraich und den bereits bestehenden bebauten Flächen im Osten an der Bahnhofstraße auf dem Gelände der Kuglermühle ermöglichen, um den Bedarf an gehobenen Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern decken zu können.

3. Beschleunigtes Verfahren

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt, da es sich um eine Bebauung der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzung, dass weniger als 20.000 m² anrechenbarer Grundfläche festgesetzt werden erfüllt sind, denn der gesamte Geltungsbereich liegt unter 15.000 m².

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner soll von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden, um Verwaltungsaufwand zu sparen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung



Die Fläche ist in der am 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft als Grünfläche und als gemischte Baufläche ausgewiesen. Weitere übergordnete Festsetzungen sind nicht vermerkt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst bzw. wird die Änderung in der aktuellen Fortschreibung berücksichtigt.

5. Einfügen in die örtlichen Rechtsverhältnisse

Die Flächen sind Teil der historischen Bebauung, planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungspläne, Baulinienpläne oder Baufluchtenpläne) sind nicht bekannt. Die Flächen sind daher dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen.

6. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und umfasst die Flurstücke, für die eine Bebauung möglich scheint.

Im Südwesten und Süden folgt der Geltungsbereich der Flurstücksgrenze zur Kraich, die wohl noch den unausgebauten Zustand darstellt. Die Kraich selbst wurde nicht einbezogen, da eine mögliche Verbesserung der direkten Uferbereiche nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens werden soll. Es wurden lediglich die Flächen dafür bereitgestellt.

Im Südosten folgt der Geltungsbereich dem eingemessenen Fahrbahnrand der Bahnhofstraße und berücksichtigt die erforderlichen Flächen für den Anschluss der Verkehrsanlagen.

Im Osten wurden die bereits bebauten Grundstücke entlang der Bahnhofstraße außen vor gelassen. Einbezogen wurde lediglich der Neubau in der zweiten Reihe, zum einen um die Erschließung zu sichern, aber auch um die gleichen Festsetzungen zu erhalten (z.B. maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude). Da die Flst. 4735/3 und 4734/3 (Bahnhofstraße 8) in einer Hand sind, wurde das komplette Grundstück außen vor gelassen. Sollte hier eine Neubebauung anstehen, kann das in einem eigenen Verfahren geregelt werden.

Im Bereich des Verkehrsanschlusses der Straße B folgt der Geltungsbereich wiederum dem eingemessenen Fahrbahnrand der Bahnhofstraße.

Im Norden folgt der Geltungsbereich ebenfalls den vorhandenen Flurstücksgrenzen, wobei die Freiflächen soweit mit einbezogen wurden, als eine Bebauung möglich erschien. Auch hier gilt, sollte eine spätere Bebauung der Flst. 203/3, 204 und 203/1 gewünscht werden, kann das in einem separaten Verfahren geregelt werden.

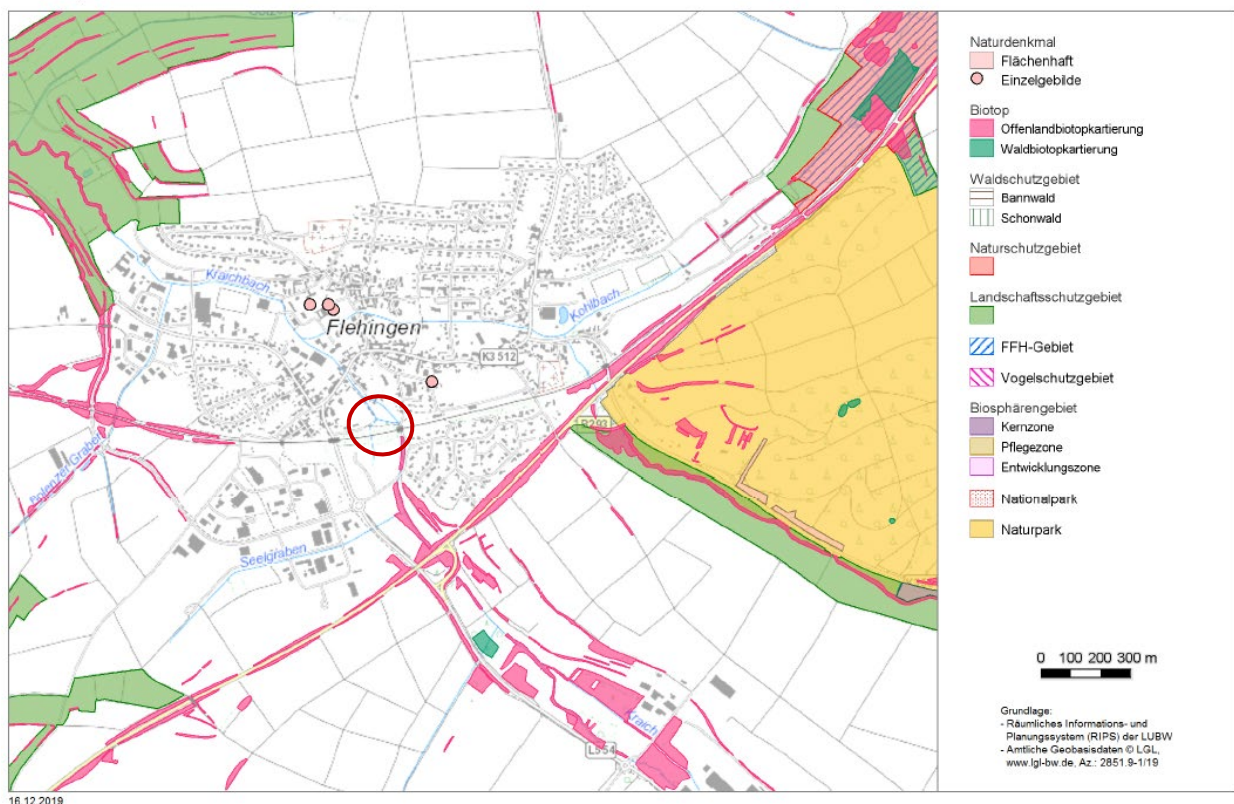
Im Nordwesten bildeten ebenfalls die vorhandenen Flurstücksgrenzen zur bereits vorhandenen Bebauung die Abgrenzung, wobei ein Stück der Bissinger Straße einbezogen wurde, soweit es für den Anschluss der Verlängerung erforderlich war.

7. Belange der Umwelt

7.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete



7.2 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter

7.2.1 Schutzgut Flora und Fauna



Die Bestandsaufnahme ergab eine Wiesennutzung mit einzelnen Obstbäumen jüngerer bis mittleren Alters und sowohl im oberen als auch im unteren Bereiche ältere aber baulich intakte Gebäude ohne größeren baulichen Wert.

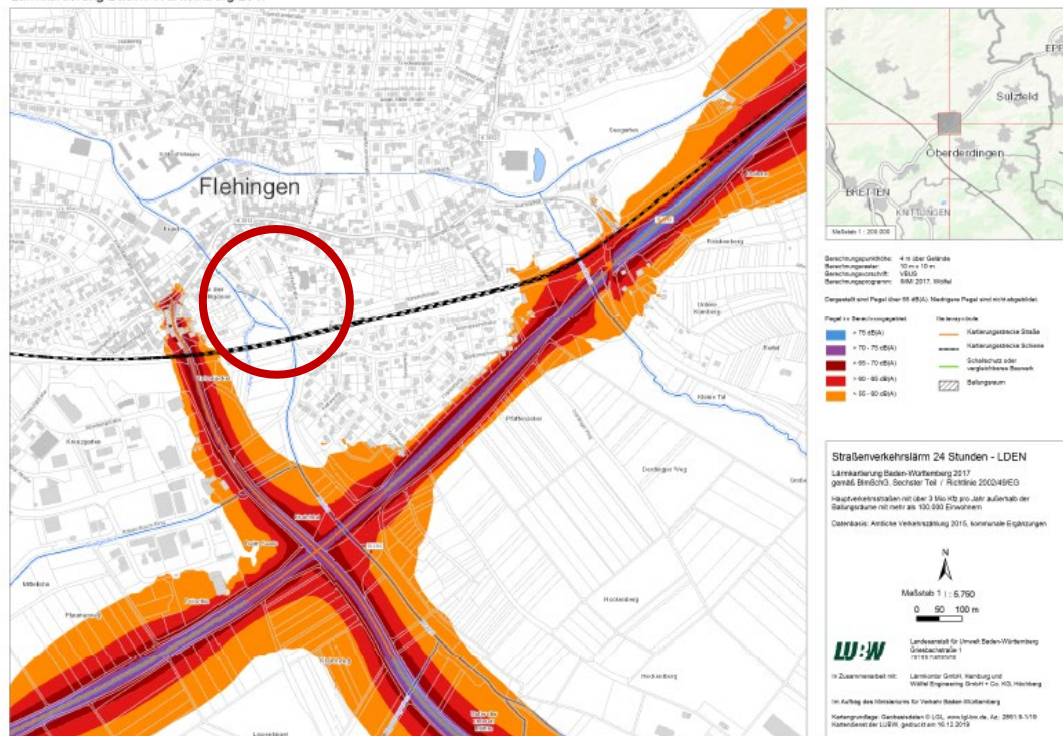
Auf die artenschutzrechtliche Bewertung wird verwiesen.



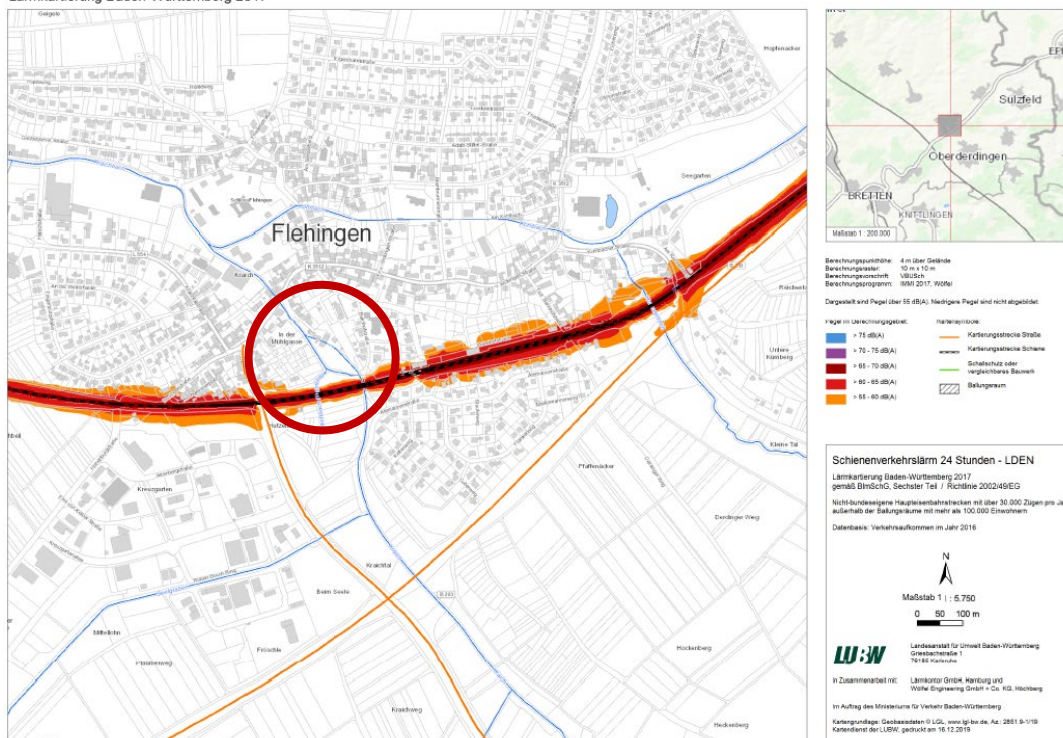
7.2.2 Schutzgut Mensch

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017



Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 16.12.2019

Nach der Lärmkartierung ist das geplante Gebiet nicht von Lärm betroffen, allerdings ist denkbar, dass der Lärm des Schienenverkehrs im Plangebiet hörbar ist.

7.2.3 Schutzgut Wasser

Es sind Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden, nämlich die Kraich. Diese ist im Plangebiet stark ausgebaut und wenig naturnah. Um das ändern zu können, wurde ein etwa 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.



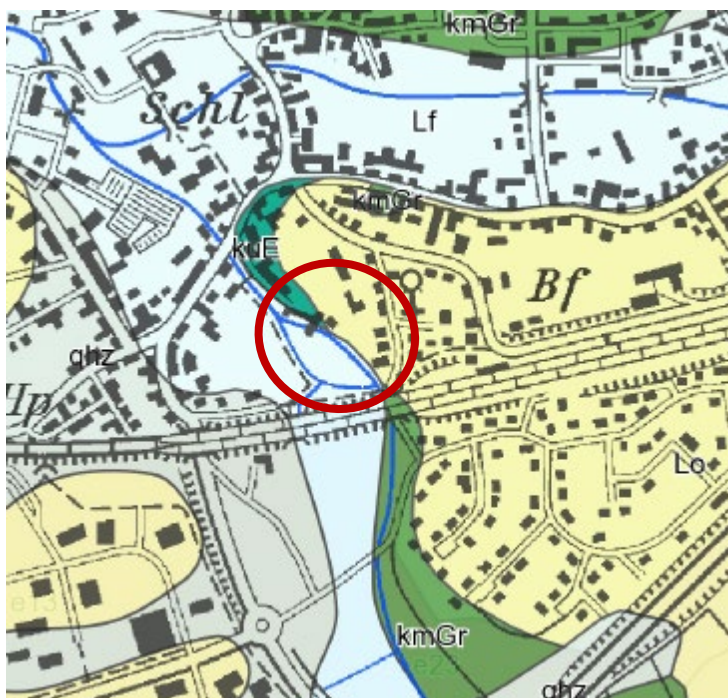
Der ehemals vorhandene Mühlkanal wurde schon früher aus der wasserrechtlichen Nutzung genommen und liegt seither trocken. Er hat keine wasserwirtschaftliche oder ökologische Bedeutung mehr.



Das Niederschlagswasser versickert teils vor Ort und wird über die bestehende Mischkanalisation bzw. die Kraich abgeleitet.

LU:BN

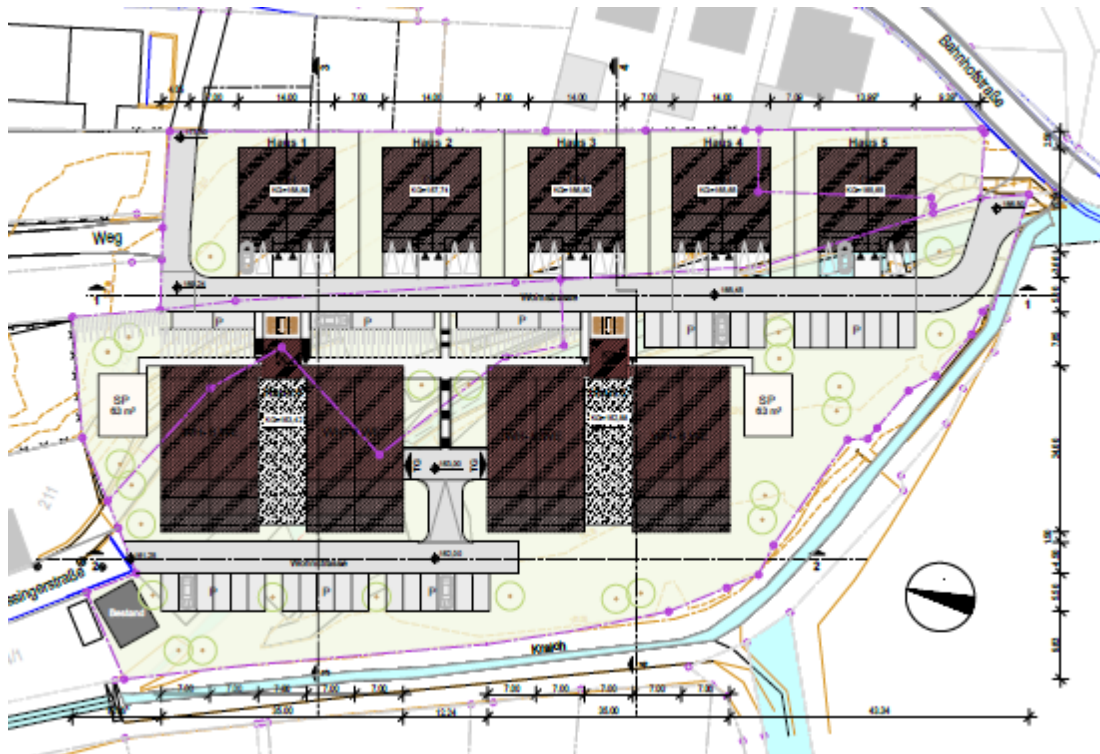
7.2.4 Schutzgut Boden



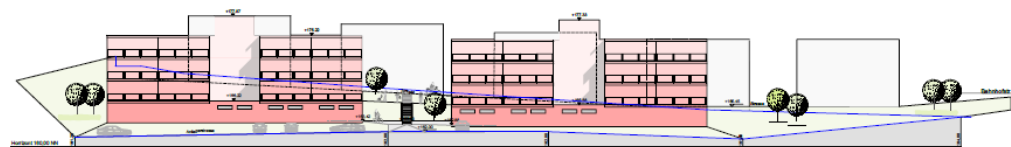
Mögliche Bodendenkmale sind in den Hinweisen des Textteils genannt.

8. Geplante Nutzungen

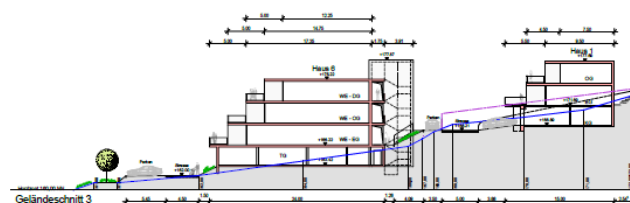
Für den Bereich der ehemaligen Kuglermühle lag eine städtebauliche Konzeption vor, die so weit als möglich übernommen wurde. Es wurden allerdings die öffentlichen Verkehrsflächen den normalen Standards angepasst, was Änderungen der Planung erforderte.



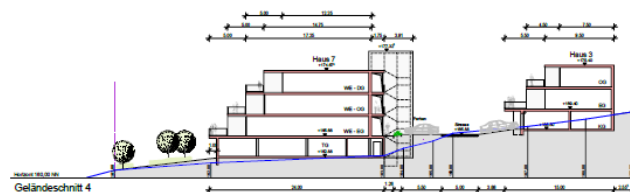
Geländeschnitt 1 / Strassenprofil Ost



Geländeschnitt 2 / Strassenprofil West



Geländeschnitt 3



Geländeschnitt 4

<h1>ENTWURFSKONZEPT</h1>		
BEZUGSHANDLER BEZUGSKONTAKT ARCHITECT	WOHNPARK KÜGLERMÖHLE BEZUGSKONTAKT / BEZUGSPERSON ZUSÄ. BEZUGSPERSON NACHNAME ZUSÄ. BEZUGSPERSON ANFANGSDATUM ARCHITECTURBÜRO ESSLINGER GEMEINS. KUNSTSTÄTTENSTADT 07 ZUSÄ. BEZUGSPERSON TELEFON: 07441 200 880 E-MAIL: info@esslinger-stadtplan.de ANFANGSDATUM	
<h2>GELÄNDSCHNITTE 1 - 4</h2>		
PLAN NR. 2	M. 1:200	DATUM 07.12.2018

Die planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften orientieren sich an der Topographie im Plangebiet. Die Festsetzungen wurden bewusst großzügig gehalten und ermöglichen eine homogene Bauweise. Um die Einheit des Baugebietes zu gewährleisten, wurde als Dachform Flachdächer und flachgeneigte Dächer festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und die benachbarte Kirche wurden die Gebäudehöhen allerdings beschränkt, so dass sich im oberen Bereich nur eine zweigeschossige Bauweise ergibt. In den Hangbereichen ergibt sich aufgrund der hoch gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe zusätzlich ein gut nutzbares Untergeschoss.

Die Einbindung der Gebäude erfolgt entsprechend des Geländeverlaufs anhand der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen. Der Abstand der Baugrenzen von der Straßen- und den benachbarten Grundstücksgrenzen wurde bewusst auf 3,0 m vorgesehen, um die mögliche Verdichtung etwas zu mildern. Dem gleichen Ziel dienen auch die Knödelnlinien innerhalb der Baugrenzen. Sie setzen zum öffentlichen Verkehrsraum geringere Gebäudehöhen fest.

Das Verbot der Freileitungen dient der optischen Aufwertung des Baugebietes und ist auch dann sinnvoll, wenn die Nachteile (besonders hinsichtlich der Verlegekosten) berücksichtigt werden.

Die Aufteilung der Bauplätze berücksichtigt neben der Einbindung von Bestandsgebäuden unterschiedliche Nutzungen mit einerseits Ein-/Zweifamilienhäusern und andererseits mit Mehrfamilienhäusern. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend flexibel ausgestaltet.

Bei den Grünflächen wurde der Gewässerrand in Richtung Kraich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, er soll eine gewisse Entwicklung hin zu einer naturnäheren Gestaltung ermöglichen, dient aber gleichzeitig auch der wohnortnahen Erholung.

Die private Grünfläche wurde auf Wunsch des Eigentümers ausgewiesen, der keine Notwendigkeit sah, sich an den Erschließungsanlagen zu beteiligen. Er nutzt diese als Gartenfläche für seine Gebäude an der Bissinger Straße.

Das Pflanzgebot der großen Bäume, dient zur Abgrenzung der öffentlichen Parkplätze und soll für eine geringe optische Eingrünung des Baugebietes sorgen.

Zwischen den Mehrfamilienhäusern wurde ein Wegerecht festgesetzt um den Durchgang von der Tiefgarage zur Straße A bzw. die Verbindung der zwei Straßen für Fußgänger zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl wurde im kleinteilig geplanten Wohngebiet auf die 0,5 festgesetzt, um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen und den fehlenden Dachraum ausgleichen zu können. Bei der südlichen Hälfte (südlich der Straße B und den Mehrfamilienhäusern im Südwesten) des Baugebiets wurde sie auf 0,6 bzw. 0,8 erhöht, um dort eine höhere Verdichtung zu ermöglichen und den Verlust durch die großzügigen öffentlichen Grünflächen ausgleichen zu können.

9. Erschließung

Die Verkehrsschließung findet im Osten über die Bahnhofstraße und im Westen über die Bissingerstraße statt.

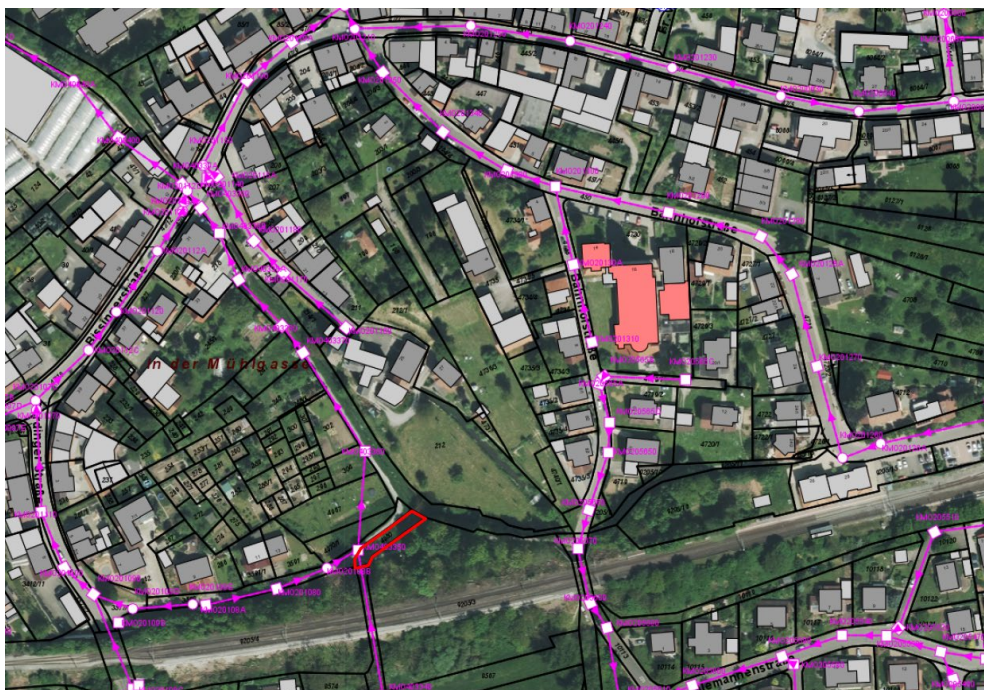
Die bisherige Stichstraße der Bissinger Straße wurde so verlängert, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt möglich ist und zugleich eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug geschaffen werden kann. Da schon der bisherige Stich der Bissinger Straße schmal ist, wurde davon abgesehen, ihn mit der Bahnhofstraße zu verbinden. Dies ermöglicht zugleich ruhigere Wohnbereiche zur Kraich hin.

An die Bahnhofstraße sind zwei Anschlüsse möglich, die nördlichen Bereiche wurden durch einen kurzen Stichweg ebenfalls mit Wendefläche für ein Müllfahrzeug erschlossen.

Die Verkehrsbreiten wurden mit 7,0 m (nutzbare Fahrbahnbreite von 6,5 m) schmal und flächensparend ausgebildet. Dies ermöglicht bei langsamer Fahrweise noch einen Begegnungsfall Lkw/Pkw und ergibt auch bei einseitig parkenden Fahrzeugen noch eine ausreichende Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall Pkw/Fußgänger. Außerdem sind so einzelne Baumquartiere möglich.

Es wurden zwölf öffentliche Parkplätze vorgesehen, die vor allem für Handwerker und Paketlieferfahrzeuge gedacht sind. Um die Freiheit der Grundstückseigentümer bezüglich der Vorgartenzone nicht weiter einzuschränken, wurde auf weitere öffentliche Parkplätze verzichtet, dies setzt allerdings genügend Stellplätze auf privater Fläche voraus. Die Stellplatzzahl wurde daher für Ein-/Zweifamilienwohnhäusern auf 2 und für mehr als 3 Wohneinheiten auf 1,5 je Wohneinheit festgesetzt. Zwar ist dies bei einem Wohngebiet immer noch zu wenig, wenn man erwachsene Kinder, fehlgenutzte Garagen oder Besucher berücksichtigen würde, es erschien aber zumutbar, diesen Mehrbedarf der Vernunft der Bauherren zu überlassen und auf zukünftig geänderte Verkehrsgewohnheiten (kleinere Elektroautos, Carsharing) und der Nähe zur Stadtbahnhaltestelle zu setzen. Die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser sind zur Stadtbahn fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Bezüglich der Wasser- oder Abwasserentsorgung liegen Informationen vor, es wird davon ausgegangen, dass diese im Anschluss an das vorhandene Netz darstellbar ist.



Bei der Regenwasserentsorgung sind begrünte Dächer als Puffer, eine separate Ableitung und ein weiteres Regenrückhaltebecken vorgesehen, deren Dimensionierungen noch geplant werden müssen.

Auch die Erschließung mit Strom und Kommunikationsleitungen kann im Anschluss an das vorhandene Netz als darstellbar angenommen werden.

Zusätzliche öffentliche Spielplätze sind mit Rücksicht auf den in ca. 250 m entfernten Bolzplatz südlich der Bahnlinie und die dort vorhandenen Spazierwege nicht erforderlich. Der bestehende Bolzplatz kann mit Spielgeräten ergänzt werden.

Ein Erdmassenausgleich wird angestrebt. Die Straßen wurden im südlichen Bereich bis zu 3 m über Gelände geplant (vor allem, um eine gleichmäßige Steigung zum Hochpunkt zu erhalten), dies ermöglicht jedoch auch eine Bauweise, bei der weniger Erdaushub anfällt. Im nördlichen Bereich wurde die Straße auf Geländeniveau vorgesehen, hier ist aufgrund der Topographie in der Kuppenlage und der vorhandenen Gebäude mit deren Zufahrten keine Erhöhung sinnvoll.

10. Bodenordnung

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Bei der Fläche der Mühle kann durch eine einfache Aufteilung/Zerlegung in öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsfläche und private Baufläche aufgeteilt werden. Im nördlichen Bereich ist aufgrund der Flurstückszuschnitte entweder eine freiwillige Umlegung oder ein gesetzliches Verfahren erforderlich.

11. Planungsstatistik

Fläche des Geltungsbereiches:	1,47 ha	100,0 %
davon: Bauland	0,98 ha	66,7 %
öffentliche Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrünflächen)	0,28 ha	19,0 %
Private Grünfläche	0,08 ha	5,4 %
Grünfläche Gewässerrandstreifen	0,13 ha	8,9 %

Es entstehen etwa 7 Bauplätze für Einfamilien-/Doppelhäuser (zwischen 4 und 5 ar), auf 4 Bauplätzen sind Mehrfamilienhäuser möglich. Zwei Plätze sind bereits bebaut, eines mit einem Einfamilienhaus, eines mit einem ehemaligen Lagergebäude.