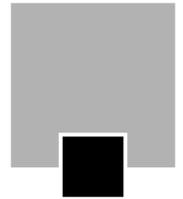


KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: BÖNNIGHEIM  
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

## VORENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### ***„Weststadt“***

*gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)*

Ludwigsburg, den 06.02.2023

Bearbeiter/in: H. Klar

Projekt: 2753

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2	Landes und Regionalplanung .....	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
2.5	Rechtsverfahren .....	3
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3	Vorhandene Nutzung .....	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	4
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	5
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze .....	6
4.6	Verkehrsflächen .....	6
4.7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
4.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
6.1	Schutzgüter .....	8
<b>7.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>8</b>



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Cleebronner Straße,
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 4741, 4761 und einen Teilbereich des Flurstücks 4598,
- im Süden durch die Nordgrenze der Bachstraße,
- im Osten durch die Westgrenze der Burgstraße.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Bönningheim beabsichtigt für die innerstädtischen Flächen zwischen Cleebronner Straße und Bachstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt die Möglichkeit, die städtebauliche Nachverdichtungen in der Weststadt zu ordnen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart, unter Berücksichtigung der bestehenden, städtebaulichen Charakteristik, sicherzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Zudem werden durch die Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale zusätzliche Flächenbedarfe im Außenbereich für die Wohnnutzung minimiert und damit die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

### 2.2 **Landes und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Bönningheim (Kernstadt) als Kleinzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

### 2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2002 - 2015 (genehmigt am 08.03.2004) des Gemeindeverwaltungsverbands Bönningheim ist der Bereich als bestehende Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Demnach ist der Bebauungsplan im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet bestehen derzeit keine planungsrechtlichen Grundlagen.

### 2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Aufstellung des Bebauungsplans knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst Flächen von insgesamt ca. 6,24 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 ist von einer überbaubaren Grundfläche von etwa 32.600 m<sup>2</sup> auszugehen. Damit bleibt der zu überplanende Bereich bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO innerhalb des in § 13a (1) 2 BauGB aufgeführten Schwellenwert zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Die Umweltbelange werden in Kapitel 6 abgehandelt.



Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzes zu beachten sind.

Im „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bönningheim zwischen Cleebronner Straße und Bachstraße. Im Osten grenzt die Altstadt, im Norden bestehende Wohnbebauung an. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden der Mühlbach.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der Erschließungsflächen befinden sich die Flächen des Plangebiets in privatem Eigentum.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen werden größtenteils durch Wohnbebauung genutzt. Es befinden sich mehrere Kleingewerbe sowie landwirtschaftliche Nebengebäude im Gebiet. Zwischen Friedenstraße und Burgstraße befinden sich außerdem vereinzelt nichtstörende Gewerbebetriebe.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Alle Grundstücke werden durch die vorhandenen Verkehrsanlagen erschlossen.

#### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen, sind in den bestehenden öffentlichen Flächen vorhanden.

### **4. PLANINHALT**

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan „Weststadt“ soll entwickelt werden, um für den Bereich angrenzend zum alten Ortskern eine planungsrechtliche Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dabei soll für den derzeitigen Bestand sowie für mögliche Neubebauungen bzw. Umnutzungen von Nebengebäuden im Zuge der Verdichtung im Ortsinneren ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden.

Um dies zu ermöglichen werden die örtlichen Gegebenheiten aufgenommen und die künftigen Festsetzungen daraus abgeleitet. Damit soll der Gebietscharakter übernommen werden, so dass sich auch die künftigen Gebäude harmonisch in das Stadtgebiet einfügen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet so die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Im westlichen Bereich entspricht der Bestand überwiegend einem allgemeinen Wohngebiet. Die älteren Siedlungsbereiche zwischen Frieden- und Burgstraße entsprechen einem Dörflichen Wohngebiet. Im gesamten Gebiet soll die vorhandene Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung erhalten bleiben.



Um bestehende Einrichtungen zu schützen und eine gewisse Nutzungsmischung auch künftig zuzulassen, sind im allgemeinen Wohngebiet neben einer Wohnnutzung nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Sofern sie der Wohnnutzung untergeordnet sind, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Zudem sind gemäß BauNVO Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Zum Schutz der Anwohner vor negativen Belästigungen (Lärm, Geruch), um erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden und um den Ortscharakter beizubehalten, werden der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Wohngebiet ausgeschlossen.

Im dörflichen Wohngebiet werden ebenfalls zur Vermeidung der oben genannten Konfliktsituation Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zulässig sind gemäß BauNVO neben Wohngebäuden auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Ebenso werden Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie dem Wohnen untergeordnete kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).

Die GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zulässig und kann im allgemeinen Wohngebiet bis 0,6 bzw. im dörflichen Mischgebiet bis 0,8 überschritten werden. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende Nebenanlagen, Terrassen, Wege und Anlagen zur Parkierung auf privater Fläche realisiert werden.

Zudem ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 im gesamten Baugebiet für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäude-, First- und Traufhöhen in m über einer Bezugshöhe (BZH) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Die Gebäudekubatur wird durch Gebäudelänge, Gebäudetiefe, das vorgegebene Baufenster sowie die zulässige Grundflächenzahl begrenzt. Die Bauweise im Plangebiet wird als abweichende Bauweise, jedoch offen mit Längenbegrenzung von 23 m, festgesetzt. Somit wird eine gebietsverträgliche Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen. Die Hauptfirstrichtung orientiert sich am Bestand.

Durch großzügig bemessene Baufenster soll ebenfalls eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich sowie An- und Umbauten im Bestand ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung der Gebäudestellung wird ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild angestrebt.



#### 4.5 Nebenanlagen, Stellplätze

Im Bestand liegen Garagen und überdachte Stellplätze überwiegend innerhalb der großzügig bemessenen Baufenster. Sie sind deshalb, um den vorhandenen Gebietscharakter zu bewahren, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen zur Unterstützung der Herstellung der geforderten Stellplätze zusätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Tiefgaragen sind ebenfalls auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei sind diese mindestens 0,5 m mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen. Die intensive Begrünung der Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets. Durch Regenwasserrückhaltung und -verdunstung tragen die Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zu Verbesserung des Klimas innerhalb des Gebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit können z.B. Einhausungen für Abfallbehälter im direkten Anschluss an Verkehrsflächen entstehen.

Bereiche für Zufahrten und Zugänge sind in Bezug auf die Grundstückslänge zur Straße begrenzt. Somit wird der Straßenraum gestalterisch und verkehrstechnisch geordnet.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet dargestellten Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün geben den derzeitigen Bestand wieder. Die im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsflächen“ ausgewiesenen Bereiche dienen als Haupteerschließung innerhalb des Plangebietes. Untergeordnete Erschließungswege, ohne separaten Gehweg, werden als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

#### 4.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der Wohneinheiten regelt die Gebäudekubatur zusätzlich und ermöglicht zudem ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen.

#### 4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen schafft Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten und Kleintiere und orientiert sich an anderen Satzungen der Stadt Bönningheim. Dachflächen von Bauwerken kleiner als 15 m<sup>3</sup> sind von dieser Regelung ausgenommen.

Um die vorhandene Durchgrünung auch bei zukünftigen Neu- und Anbauten zu erhalten, sind entsprechende Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen ebenfalls im Bebauungsplan enthalten.

Zur Sicherung der Bestandsbäume gilt für diese eine generelle Pflanzbindung. Mit dem Erhalt von alten Bäumen werden wichtige Lebensstätten für Tiere sowie ein ausgewogener Naturhaushalt insbesondere für das Stadtklima gesichert.

Um Baumpflanzungen auch für die bestehenden Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, können die Abstandsregelungen nach Nachbarschaftsgesetz für groß- und mittelkroniger Bäume um die Hälfte reduziert werden.

#### 4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

##### 4.9.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Für eine harmonisch abgestimmte Gesamtgestaltung des Gebiets orientieren sich die Festsetzungen zur Dachform am Bestand. Für eine moderne Nachverdichtung werden neben einer klassischen Satteldachbebauung, Pultdächer sowie Zeldächer zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet sind zudem auch Flachdächer zulässig. Die weiteren Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude wurden teilweise aus dem Bestand übernommen, dabei aber insoweit gelockert, dass auch die Verwendung moderner Materialien ermöglicht wird.



#### 4.9.2 Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebel

Mit Festsetzung der Regelungen zu Dachgauben, Zwerch-, Gegen und Quergiebeln zum Hauptgebäude soll die optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dachaufbauten in einem übermäßigen Umfang sollen allerdings verhindert werden.

#### 4.9.3 Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und -farbe getroffen.

#### 4.9.4 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzung zur Art, Größe und Lage der Werbeanlagen getroffen.

#### 4.9.5 Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Zufahren

Für nicht überdachte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen einer Versiegelung auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

#### 4.9.6 Einfriedungen und Geländemodellierung

Die Festsetzungen zu Böschungen und Stützmauern ermöglicht eine städtebaulich vertretbare Geländemodellierung bei einer besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Durch die Höhenfestsetzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindern und gleichzeitig die Sicherheit gegenüber Verkehrsflächen erhalten werden. Der Abstand zum Boden für Kleintiere dient dem ökologischen Austausch, aus und durch das Gebiet.

#### 4.9.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

#### 4.9.8 Außenantennen und Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen. Zudem sind Freileitungen für Niederspannungsleitungen und Leitungen nicht zugelassen.

#### 4.9.9 Anzahl der Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden Festsetzungen zur Anzahl von Stellplätzen pro Wohneinheit und Wohnfläche getroffen.

### 5. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich / Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>7,26 ha</b>	<b>100 %</b>
<hr/>			
davon			
- Verkehrsfläche	ca.	1,02 ha	14 %
<hr/>			
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>6,24 ha</b>	<b>86 %</b>



## **6. UMWELTBELANGE**

### **6.1 Schutzgüter**

#### *6.1.1 Vorbemerkung*

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

#### *6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

##### Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die Freiflächen um die Bebauung und Verkehrsflächen sind weitestgehend überformt.

Durch den gleichbleibenden Versiegelungsgrad ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

##### Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden und unveränderten Eingriff der Bebauung ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

##### Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Stadtrandklimatop. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft

##### Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Die Gehölze werden durch Pflanzbindungen gehalten.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

##### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

##### Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Es entstehen demnach keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

#### *6.1.3 Fazit*

Es sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

## **7. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2022/2023 durchzuführen.

