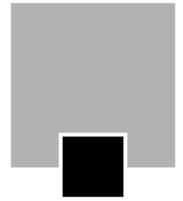


KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Amann-Quartier, 1. Änderung“

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

Ludwigsburg, den 28.02.2023

Bearbeiter/in: H. Klar

Projekt: 2753

INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
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
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
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
4.	Planinhalt	4
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	5
4.6	Verkehrsflächen	5
4.7	Dauerkleingärten	6
4.8	Regenwassermanagement	6
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft ..	6
4.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	6
4.11	Schallschutz	6
4.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.13	Örtliche Bauvorschriften	6
5.	Flächenbilanz	7
6.	Umweltbelange	7
6.1	Schutzgüter	7
7.	PLANVERWIRKLICHUNG	8



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nordgrenzen der Bachstraße (Flst.4776) sowie der Flurstücke 60/4, 217/1, 217/2,
- Im Osten durch die östliche Grenze der Hauptstraße,
- Im Süden durch Teilbereiche der Flurstücke 216, 500, 216/31, 450, 305,
- Im Westen durch die Westgrenze des Flst. 277, die Südgrenze der Flst. 348 und 358, die Ostgrenze des Flst. 4807/4 sowie einen Teilbereich der Bachstraße (Flst. 4776).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Mit Aufgabe der Produktion der Fa. Amann (Nähgarne, Textilien) am Standort Bönningheim wurde eine innerstädtische Fläche von ca. 2,9 ha frei. Nach Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg konnte die Stadt Bönningheim das nicht mehr betriebsnotwendige Areal erwerben und die Produktionsanlagen abbauen. Um die Industriebranche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan wurde auf dem ehemaligen Betriebsgelände ein innerstädtischer Bereich zum Wohnen und Erholen geschaffen.

Im Hinblick auf eine schonende bauliche Entwicklung am Rande der bestehenden Altstadt wurden Gebäude und Freiflächen konzipiert, die diesen Erfordernissen gerecht werden.

Im Nordosten des Bebauungsplans wurde eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Stadthalle vorgesehen. Diese geplante Nutzung wurde nicht realisiert. Im weiteren Verlauf wurde die Fläche im Rahmen eines Wettbewerbs für eine Sozialstation bzw. betreutes Wohnen überplant. Durch das nun geplante Altenpflegeheim und die dadurch geänderten Flächenanforderungen ist eine Änderung des Bebauungsplans nötig.

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 für Industrie und Gewerbe 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 Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) 2 BauGB ausgewiesen.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung werden die Festsetzungen angepasst.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan „Amann-Quartier“, mit Rechtskraft vom 21.09.2017.

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. 5,33 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 ist von einer überbaubaren Grundfläche von knapp 10.000 m² 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 m² und 70.000 m². 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 im Zentrum von Bönningheim und ist von Siedlungsflächen mit Wohn- und Gewerbenutzung umgeben. Durch das Gebiet fließt der Mühlbach, der im Zuge der Umnutzung der aufgegebenen Betriebsfläche freigelegt wurde.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich sowohl im Eigentum der Stadt Bönningheim, als auch im Privateigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen werden größtenteils durch Wohnbebauung genutzt. Es befinden sich jedoch ebenfalls mehrere Kleingewerbe sowie soziale Pflegeeinrichtungen im Gebiet.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Alle Grundstücke werden durch die vorhandenen Straßen 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

Die Änderung des Bebauungsplans „Amann-Quartier“ soll vorgenommen werden, um die Festsetzungen im Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche an die geplante Bebauung des Altenpflegeheims im WB2 anzupassen. Auch in den bereits bebauten Bereichen wird der Gebietstyp an die bestehenden Nutzungen angepasst.

Um die erforderlichen Stellplätze für die geplante neue Nutzung im WB2 nachweisen zu können, wird eine Erweiterung der Abgrenzung vorgenommen. Im Westen des Gebiets, südlich der Bachstraße auf den Flurstücken 4807/2, 4807/1 und 4806 sollen deshalb Stellplätze ausgewiesen werden.

Das Gebiet, das aus einer Konversion im innerörtlichen Bereich entstanden ist, wurde als Wohngebiet mit dichter Bebauung, sozialen Einrichtungen und einer qualitativen Freifläche entlang des Mühlbachs entwickelt. Diese Planungsgrundlagen sollen erhalten bleiben und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelten Flächen werden aufgrund ihrer baulichen Dichte und der vorhandenen Nutzungen als besonderes Wohngebiet (WB1) gemäß §



4a BauNVO festgesetzt. Auf der Fläche im Zentrum des Gebiets ist ein Altenpflegeheim mit derselben baulichen Dichte geplant. Sie wird als besonderes Wohngebiet (WB2) ausgewiesen.

An die Wohnnutzungen grenzen im Süden Flächen mit bestehender gewerblicher Nutzung an, auf denen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen wird.

Zum Schutz der Anwohner vor negativen Belästigungen (Lärm, Geruch), um erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden und um den Ortscharakter als Wohngebiet beizubehalten, werden im gesamten Gebiet (WB1, WB2 und MI) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

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 wird gemäß §17 Baunutzungsverordnung auf 0,6 festgesetzt. 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 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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 von Höhenbegrenzungen in Form von maximaler Gebäude- und Firsthöhen in m über einer Bezugshöhe (BZH) 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 das vorgegebene Baufenster sowie die zulässige Grundflächenzahl begrenzt. Die Bauweise im Plangebiet wird als offene Bauweise für Hausgruppen sowie als abweichende Bauweise ohne Grenzabstand für Gartenhofhäuser und den Solitärbau des Altenpflegeheims ausgewiesen.

Um die Grundstücksflächen besser ausnutzen zu können, ist eine Überschreitung der Baufenster für An- und Vorbauten zulässig. Im Bereich des Altenpflegeheim wird dabei eine geringere Überschreitung zur Straßenfläche festgesetzt, um die Verkehrssicherheit im Bereich der Burgstraße/Bleichwiese zu gewährleisten.

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

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind mit 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.

4.6 Verkehrsflächen

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



4.7 Dauerkleingärten

Die Festsetzungen zu privaten Dauerkleingärten werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und regeln die Gestaltung und Nutzung der Flächen.

4.8 Regenwassermanagement

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Flächen für Retentionsgärten und Niederschlagswassermulden festgesetzt um anfallendes Regenwasser versickern zu lassen und den Oberflächenabfluss zu verringern.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zum Ausgleich für Bodenversiegelung und für Verluste von Lebensräumen wurden bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Flächen mit Ausgleichsfunktion und Maßnahmen zur Rekultivierung des Bodens festgesetzt.

Um die Erweiterung des Baufensters für das Altenpflegeheim und die damit verbundenen Eingriffe in die bestehende Maßnahmenfläche ausgleichen zu können, werden die Maßnahmen zur Renaturierung des Mühlbachs um die nördlichen Uferabschnitte im Bereich der Flurstücke 4805, 4806, 4807/1, 4807/2 und 4807/3 erweitert.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte für Regenwasser, Elektrizität und Gas dienen zur Sicherung und Unterhaltung der vorhandenen Leitungen.

Die Flächen für Gehrecht dienen der Durchwegung des Gebiets für Anwohner.

4.11 Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen schafft Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten und Kleintiere.

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.

4.13 Örtliche Bauvorschriften

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

4.13.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Zur harmonisch abgestimmten Gesamtgestaltung des Gebiets werden Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -gestaltung getroffen.

Ebenso sind Dachgauben und -giebel nicht zulässig und es werden Vorgaben zur Ausrichtung und Höhe von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.13.2 Außenantennen und Freileitungen

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

4.13.3 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 die Oberflächenwassereinleitung 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 auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.13.4 *Einfriedungen und Geländemodellierung*

Die bestehenden Festsetzungen zu Einfriedungen und Böschungen ermöglichen eine städtebaulich vertretbare Geländemodellierung und Einfriedung der Grundstücke.

4.13.5 *Nicht bebaute Grundstückflächen*

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

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	5,33 ha	100 %
davon			
- Verkehrs- und Versorgungsflächen	ca.	1,65 ha	31 %
- Öffentliche Grünflächen und Mühlbach	ca.	1,38 ha	26 %
- Private Grünflächen	ca.	0,51 ha	10 %
Nettobauland	ca.	1,79 ha	33 %

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.

Für die Bewertung wird sich auf das bestehende Baurecht des rechtsgültigen Bebauungsplans „Amann-Quartier“ bezogen.

6.1.2 *Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebiets besteht bereits Baurecht. Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Baufläche wird geringfügig verändert, in der Summe bleibt die versiegelte Fläche jedoch gleich.

Im Westen werden neue Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb diesen wird der Bestand vor Ort größtenteils gesichert. Nur entlang der Straßenflächen werden neue Stellplätze angelegt.

Mit Anlage der Stellplätze werden bisher unbebaute Flächen versiegelt. Durch die Versiegelung entsteht ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen. Folglich entsteht für das Schutzgut Boden durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung ein Eingriff in das Schutzgut Boden.



Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung im bebauten Bereich von keiner Bedeutung. Die Unversiegelten Böden gegen Westen sind von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Innerhalb des Plangebiets verläuft zusätzlich der Mühlgraben. Die östliche Hälfte ist renaturiert.

Mit der Neuversiegelung im westlichen Teilbereich ergeben sich Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser. Durch die Festsetzung zur Errichtung von wasserdurchlässigen Belägen können die Eingriffe minimiert werden.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt östlich in einem Gewerbeklimatop und westlich in einem Freilandklimatop welches als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet dient.

Durch den bestehenden Bebauungsplan und die großzügigen Freiflächen ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet befinden sich Freiflächen auf denen sich mittel bis hochwertige Biotopstrukturen befinden. Die Freiflächen sind im Bebauungsplan als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

Das Baugrundstück an der Ecke Bleichwiese / Burgstraße wird an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Auf den neuen Flächen wird überwiegend der Bestand festgesetzt. Südlich der Bachstraße werden neue Stellplätze errichtet.

Damit entstehen für das Schutzgut Flora eine Beeinträchtigung durch den Verlust an Grünflächen. Diese können durch die Renaturierung des Mühlbachs im Bereich der Erweiterung kompensiert werden.

Der Artenschutz wurde innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Amann-Quartier“ abgehandelt.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

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

Schutzgut Mensch:

Die Freiräume im Plangebiet bleiben erhalten. Es entstehen demnach keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen Neuversiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Fauna. Diese können durch die zusätzliche Renaturierung des Mühlbachs kompensiert werden.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2023 durchzuführen.

