

Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm
1. Fortschreibung Flächennutzungsplan – 9. Änderung
– Erläuterungsbericht nach § 5 (5) BauGB

Gemarkung Bietigheim
Bebauungsplan „Haslacher Weg“

- Planerfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem der bislang bestehende landwirtschaftliche Betrieb am westlichen Ortsrand von Metzern aufgegeben wurde, können die Flächen kurzfristig einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 26.05.1994) sollen die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude abgebrochen und die Flächen (ca. 1,2 ha) in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet und insbesondere nach individuell bebaubaren Einzel- und Doppelhausgrundstücken, sollen darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 1,3 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Dabei handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung, da mit der geplanten Bebauung die bestehenden Ortsränder im Norden und Westen fortgeführt werden und somit ein ansprechender und geordneter Abschluss der Bebauung entstehen kann.

Die Stadt räumt der Innenentwicklung seit Jahren Vorrang vor der Außenentwicklung ein. So wurden zwischen 2006 und 2014 keine neuen Wohngebiete mehr im Außenbereich ausgewiesen.

Erreicht wurde dies über intensive Einzelgespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Zwischen 2005 und 2015 wurden innerstädtische Flächen im Gesamtumfang von ca. 9,8 ha umgesetzt:

- Areal Karl-/Charlottenstraße
 - ca. 0,7 ha Bruttofläche
 - Gewerbebrache
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2005
 - Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau)
- Areal Au-/Wobachstraße
 - ca. 0,3 ha Bruttofläche
 - Nachverdichtung
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2008
 - Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser)
- Pflegeheim Fürhauptwiesen (Bahnhofstraße)
 - ca. 0,3 ha Bruttofläche
 - Umnutzung Parkplatz Hallenbad
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2010
 - Pflegeheim
- Ehemaliges EnBW-Areal (Karlstraße)
 - ca. 1,0 ha Bruttofläche
 - Gewerbebrache
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2010
 - Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau)

- Paulus-Areal (Gröninger Weg)
 - ca. 0,8 ha Bruttofläche
 - Nachverdichtung, Rückbau Kirche
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2011
 - Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) und Kinderhaus

- Areal Jakob-Lorber-/Paul-Bühler-Straße
 - ca. 0,3 ha Bruttofläche
 - ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2011
 - Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau)

- Areal Tammer Straße
 - ca. 1,1 ha Bruttofläche
 - Gewerbebrache
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2012
 - Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser)

- Ehemaliges Bundeswehr-Areal (Bahnhof-, Carl-Benz-Straße)
 - ca. 2,0 ha Bruttofläche
 - Konversionsfläche
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2012
 - Gewerbenutzung, Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau)

- Löchgauer Straße/Karl-Mai-Allee
 - ca. 0,9 ha Bruttofläche
 - Nachverdichtung
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2013
 - Verwaltung, Dienstleistung, Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau)

- Ehemaliges Güterbahnhofs-Areal (Bahnhofstraße)
 - ca. 1,7 ha Bruttofläche
 - Bahnbrache
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2013
 - Dienstleistung, Gewerbe und untergeordnet Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau)

- Areal Fürhauptwiesen/Adalbert-Stifter-Straße (Bahnhofstraße)
 - ca. 0,3 ha Bruttofläche
 - Nachverdichtung
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2014
 - Seniorenwohnen (Geschosswohnungsbau), Dienstleistung

- Grünwiesenstraße
 - ca. 0,1 ha Bruttofläche
 - Umnutzung einer (nie umgesetzten) Spielplatzfläche
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2014
 - Wohnnutzung (Doppelhaus)

- Keplerstraße
 - ca. 0,3 ha Bruttofläche
 - Umnutzung Gewerbebrache
 - Bebauungsplan rechtsgültig seit 2015
 - Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau), Dienstleistung

Zur Deckung des Flächenbedarfs wurde in der genannten Zeit die Innenentwicklung stark forciert, weshalb aktuell kaum noch aktivierbare Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Dennoch bemüht sich die Stadt auch die noch verbleibenden Baulücken zu aktivieren. Dafür werden regelmäßig Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geführt.

Gemäß der durchgeführten Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg vom 23.05.2013 (Anlage zum Erläuterungsbericht), ergibt sich für die Stadt Bietigheim-Bissingen – durch positive Wanderungsgewinne und einen Rückgang der Belegungsdichte – bis zum Jahr 2030 ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 44,8 ha.

Dieser Bedarf kann zum Teil durch aktivierbare Baulücken im überplanten Innenbereich, mit einer Gesamtfläche von etwa 5,5 ha, gedeckt werden.

Darüber hinaus stehen Baupotenzialflächen in einem Umfang von ca. 15,9 ha zur Entwicklung zur Verfügung. Dazu zählt zum einen die im Innenbereich liegende Fläche „Stuttgarter-, Freiburger-, Gartenstraße (Valeo)“ mit ca. 4,2 ha, für die derzeit ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet wird. Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird diese Fläche bevorzugt entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist außerdem auch noch eine bislang unbebaute Wohnbaufläche von etwa 9,2 ha am südlichen Ortsrand von Bissingen enthalten. In die Berechnung fließt zudem die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Wohnbaufläche „Haslacher Weg“ mit 1,2 ha ein.

Dem relativen Wohnbauflächenbedarf von 44,8 ha stehen aktivierbare Baulücken und Baupotenzialflächen von insgesamt 23,6 ha gegenüber. Dadurch ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein bislang nicht gedeckter Wohnbauflächenbedarf (absolut) von 21,2 ha.

Durch die Plausibilitätsprüfung ist der Flächenbedarf für die Entwicklung der Fläche „Haslacher Weg“ mit 1,3 ha neuer Wohnbaufläche eindeutig nachgewiesen.

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Innen- vor Außenentwicklung

In der Vergangenheit wurden vorrangig Flächen im Innenbereich entwickelt. Die zum jetzigen Zeitpunkt noch zur Verfügung stehenden, aktivierbaren Baulücken und Baupotenzialflächen reichen nicht mehr aus, um die enorme Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig decken zu können. Da im Innenbereich damit nachweislich nicht mehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, ist es erforderlich Arrondierungen an den Ortsrändern vorzunehmen. Grundsätzlich sollen diese baulichen Ergänzungen so gering und verträglich wie möglich umgesetzt werden.

Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit im Innenbereich stellt auch die Ausweisung von Flächen an anderer Stelle keine Alternative dar, da sich auch die Alternativflächen im Außenbereich befinden würden. Das Gebiet „Haslacher Weg“ bietet sich dabei vorrangig zur Entwicklung an, da dieses bereits geringfügig bebaut ist, zum Teil schon im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten ist und zudem städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung der Bestandsbebauung darstellt.

Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan

Die geplante Fläche befindet sich zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen sowie einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Vorbehaltsgebiete sind lediglich als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten, so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. In den nachfolgenden Absätzen werden die Belange gegeneinander abgewogen.

Vorbehaltgebiet für Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgelbiet für die Landwirtschaft. Da der Flächenbedarf jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht zu vermeiden. Die Fläche ist zudem schon zum jetzigen Zeitpunkt teilweise bebaut und steht daher auch nur zum Teil für die Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung. Der tatsächliche Verlust landwirtschaftlicher Ackerflächen beläuft sich auf ca. 1,1 ha.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll weitestgehend vermieden werden. Hinsicht des artenschutzrechtlichen Ausgleichs (Felderchen) ist eine Inanspruchnahme jedoch voraussichtlich nicht zu vermeiden.

Vorbehaltsgelbiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Die Entwicklung des Gebiets „Haslacher Weg“ stellt einen Eingriff in das Vorbehaltsgelbiet für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Wie oben ausführlich dargestellt, lässt sich die Inanspruchnahme zusätzlicher Fläche an den Ortsrändern nicht vermeiden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es durch die bestehende Bebauung im Gebiet schon Vorbelastungen gibt.

Gemäß Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, 09.03.2015) kommen den nördlich gelegenen Wiesenflächen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Bei den Ackerflächen im Westen handelt es sich um Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Wie ebenfalls im Umweltbericht dargestellt, stehen dem Vorhaben – unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen – artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs sollen diverse Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung umgesetzt werden. Dazu gehören u.a. landschaftsgerechte Gestaltung, Begrünung und Einbindung, Dachbegrünung, Beschränkung der Neuversiegelung auf das notwendige Maß, Baumpflanzungen, Anlage von Ersatzquartieren für Fledermäuse etc.

Vorbehaltsgelbiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgelbiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Zum Nachweis der Unbedenklichkeit der neuen Siedlungsfläche wird zum Bebauungsplan eine hydrogeologische Untersuchung erstellt.

Darüber hinaus sollen Maßnahmen realisiert werden, um den Eingriff zu minimieren. Hierfür werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, im Detail handelt es sich dabei u.a. um versickerungsfähige Beläge für gering belastete private Verkehrsflächen, Entwässerung im Trennsystem und Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den nördlich gelegenen Altenbach, Beschränkung der Neuversiegelung auf das notwendige Maß.

Einwohnerdichte

Geplant ist eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser für familiengerechtes Wohnen. Die Bebauung fügt sich gut in den umgebenden Bestand ein und gewährleistet einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft (maximal zweigeschossige Gebäude, Eingrünung im westlichen und nördlichen Randbereich).

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Wohnbebauung mit ca. 60 Wohneinheiten vor, bestehend aus einem Reihenhaushaus mit drei Einheiten, 14 Doppelhaushälften und 28 Einzelhäusern, teilweise mit Einliegerwohnung. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte in Bietigheim-Bissingen von 2,1 Einwohnern je Wohneinheit ergibt dies bei 60 Wohneinheiten ca. 126 Einwohner. Setzt man nun die Einwohner in Bezug zur Bruttobaufläche, erhält man eine Einwoh-

nerdichte von 50,4 Einwohnern je Hektar, die dem dörflich geprägten Stadtteil Metterzimmern entspricht.

Aufgrund der Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur kann die Mindesteinwohnerdichte von 80 EW/ha gemäß Regionalplan nicht erreicht werden. Betrachtet man das Gebiet jedoch in Bezug auf die gesamte Stadt, zeigt sich, dass in zentraleren Bereichen der Stadt (z.B. Kreuzäcker/Ellental und ehem. Valeo-Areal) dafür weitaus höhere Einwohnerdichten erreicht werden und in der Summe somit die vorgegebene Dichte eingehalten werden kann.

- Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Gebiets soll über die bestehende Straße „Haslacher Weg“ erfolgen, die in südlicher Richtung direkt in die Kleinsachsenheimer Straße (Ortsdurchfahrt) mündet. Die einzelnen Grundstücke werden über eine Ringstraße, mit zwei Anschlüssen an den Haslacher Weg erschlossen.

Die zusätzlichen Fahrten, die von den zukünftigen Bewohnern der etwa 60 geplanten Wohneinheiten ausgehen, können auf der Kleinsachsenheimer Straße leistungsgerecht abgewickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die deutliche Mehrheit der zusätzlichen Fahrten in Richtung Osten erfolgen wird, so dass mit keiner nennenswerten Mehrbelastung auf der Ortsdurchfahrt in Kleinsachsenheim zu rechnen ist. Ein detaillierter Nachweis wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch eine verkehrstechnische Untersuchung erbracht.

- Landschaftspflege und Naturschutz

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, 09.03.2015) sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schützgüter beschrieben und bewertet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, sowie die artenschutzrechtlichen Belange planerisch bewältigt werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht, mit detaillierter Bewertung und Flächenbilanzierung erstellt.

Anlagen zum Erläuterungsbericht:

- Plausibilitätsprüfung, Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen, 26.03.2015/
28.04.2016
- Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, Büro StadtLandFluss, Nürtingen,
09.03.2015

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 26.03.2015/28.04.2016

- Stadtentwicklungsamt -

I-61.20/05/1./9. Rie

