

Gemeinde Hessigheim

Bebauungsplan

"Gartenstraße – 1.Änderung"

08118028_0955_020_01_BV

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: 16.11.2023/[14.11.2024](#)

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung

Sucystraße 9

74321 Bietigheim-Bissingen

Begründung	1
1. Ziel und Zweck der Planung.....	1
3. Übergeordnete Planung	3
4. Festsetzungen des Bebauungsplans	4
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6. Ermittlung der Umweltbelange	7

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung
 Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer: 45356

Der Geltungsbereich orientiert sich bis auf die Teilflächen der Flst. 276 (Gartenstraße) und 292 (Wohnbaugrundstück) an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

- im Nordwesten sind die Flächen durch einen Baulinienplan erfasst, die Baulinien wurden wohl am 28.05.1904 genehmigt. Die Flächen sind weitgehend bebaut.
- Im Nordosten sind die vorhandenen Gartengrundstücke der ehemaligen Neckaraue und damit dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen.
- im Osten und Süden besteht der seit dem 21.03.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gartenstraße“, der südlich ein zweigeschossiges (I+D) Wohnbaugrundstück als WA erfasst und östlich ein Sondergebiet Festplatzes aufweist, das auch bestimmungsgemäß (mit Schotterflächen als Parkplatz und einem überdachten Festhallengelände) genutzt wird.
- im Westen sind die Straßenflächen ebenfalls im Bebauungsplan Gartenstraße geregelt. Das daran anschließende Wohnbaugrundstücke ist dem unüberplanten Innenbereich, die Flächen südlich davon eher dem Außenbereich zuzuordnen.

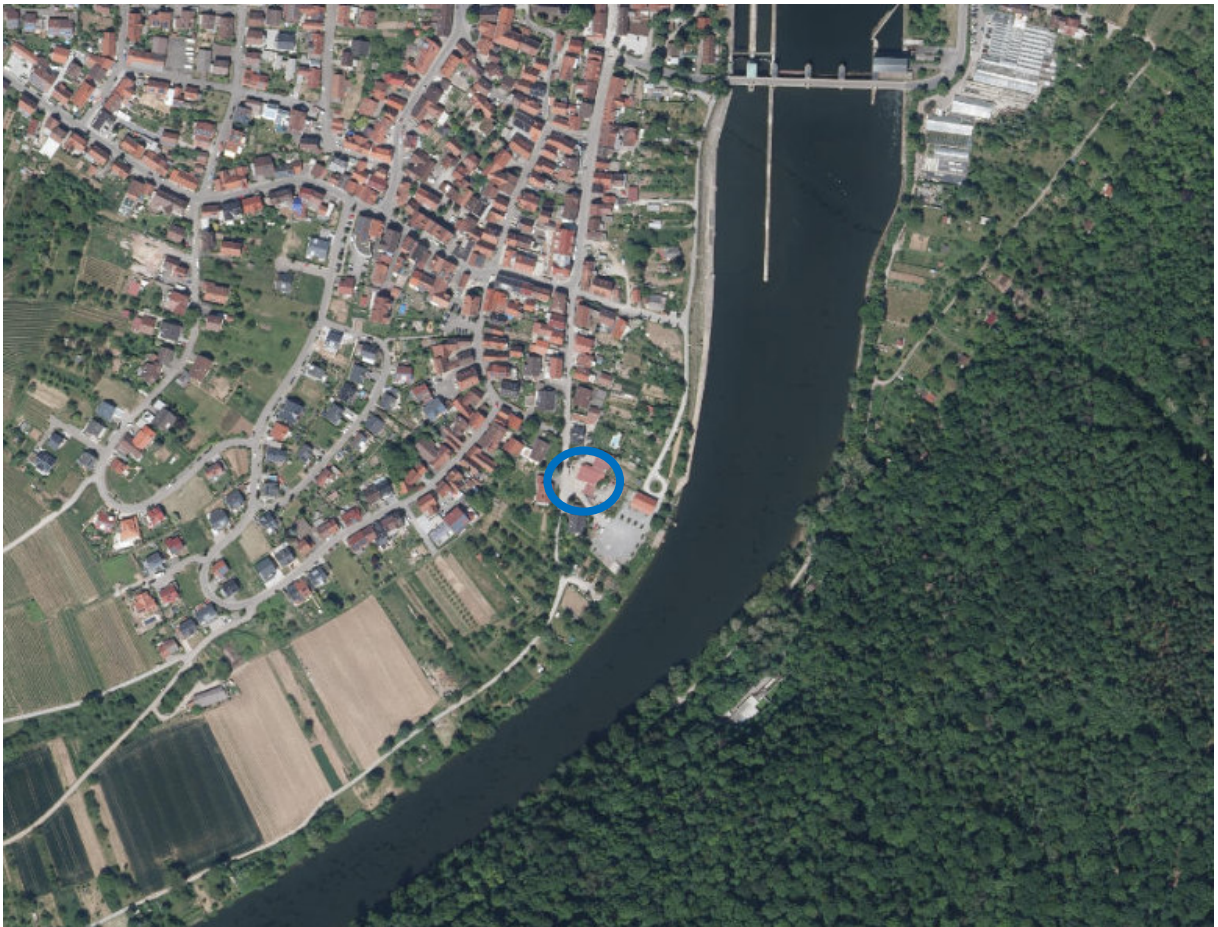


Abb. 2 Luftbild der LUBW9; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart 22.07.2009/19.08.2016 ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ bzw. als Weißfläche dargestellt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

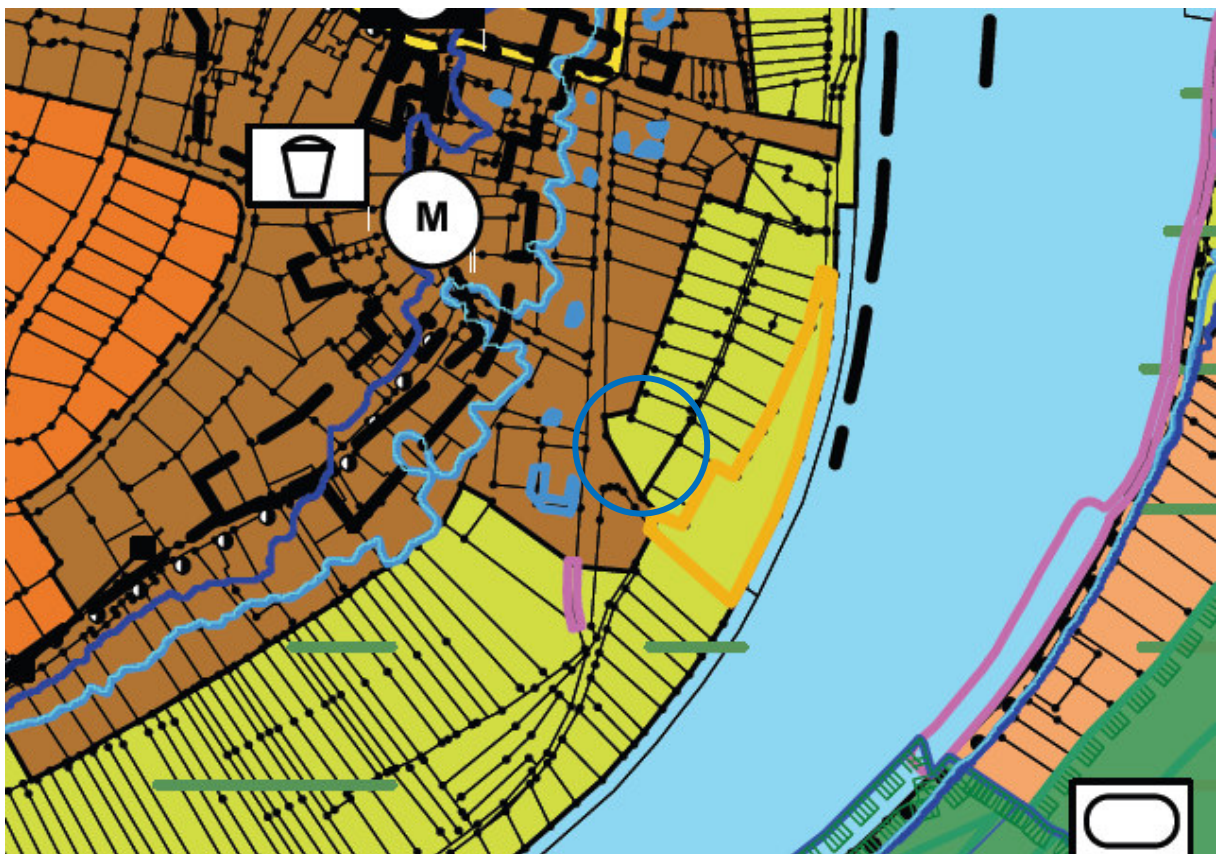


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Besigheim; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist in der Fortschreibung 2020-2035 die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche enthalten und nur zum Teil als gemischte Baufläche.

Die Fläche des Festplatzes östlich außerhalb des Geltungsbereiches ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Außerdem ist das Überschwemmungsgebiet vermerkt. Weitere überörtlichen Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

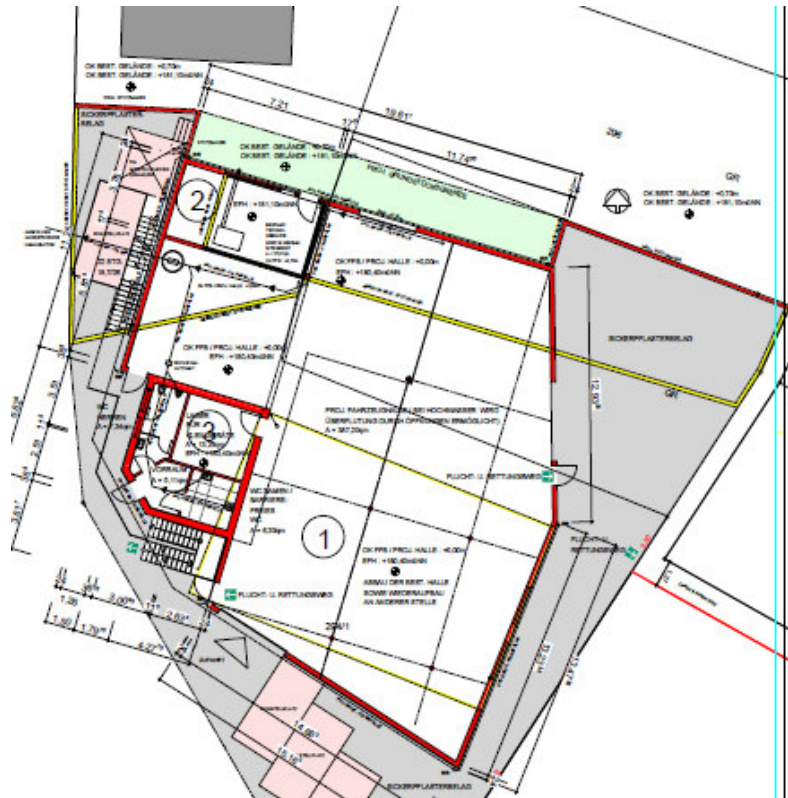
4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen wurden analog zu den umliegenden Baulinienplänen und dem Bebauungsplan Gartenstraße sehr einfach gehalten.

Ausgewiesen wurde ein sonstiges Sondergebiet Gartenbau. Wichtig war, dass der dort ansässige Betrieb auch zukünftig alle Entwicklungsmöglichkeiten hat, die für einen Gartenbaubetrieb erforderlich sind. Das schließt auch andere Nutzungen ein, z.B. ein Reparaturbetrieb für Fahrzeuge des Betriebes, solange diese Nutzung der Hauptnutzung deutlich untergeordnet ist. Es sollten aber alle anderen gewerbliche Entwicklungen (z.B. eine Schreinerei oder ein reiner Reparaturbetrieb für Kraftfahrzeuge) ausgeschlossen sein, denn für solche gewerblichen Betriebe steht ein gemeinsames Gewerbegebiet zur Verfügung und diese Betriebe sollten sinnvollerweise dort und nicht im alten Ortskern, bzw. dessen Randbereichen im Neckartal angesiedelt sein, der vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Allerdings sollte auch keine reine Wohnnutzung zulässig sein, weil dies aufgrund des zulässigen Bauvolumens ein größeres und der bisherigen Siedlungsstruktur nicht angepasstes Mehrfamilienhaus ermöglicht hätte, was auch angesichts der Lage im Überschwemmungsgebiet und neben dem Festplatz als nicht zielführend angesehen wurde.

Da das Grundstück derzeit schon sehr intensiv genutzt wird, wurde die GRZ entsprechend angepasst, dies auch um eine weitere Ausdehnung nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bei dem Betrieb selbst handelt es sich um einen Landschaftspflegebetrieb, der nur in geringem Umfang auch Landschaftsbaumaßnahmen durchführt. Hauptaufgabe ist die Gehölz- und Grünflächenpflege für öffentliche Auftraggeber und damit eine emissions- und abfallarme Tätigkeit.



Vorgesehen ist eine hochwasserangepasste Bauweise. Die sensiblen Nutzungen wie Büro und Sozialräume sind im Obergeschoss vorgesehen, das Erdgeschoss dient als Unterstellmöglichkeit für die Fahrzeuge des Maschinenparks, die größtenteils bisher auf Flst 315 abgestellt waren. Diese Fahrzeuge können im Ernstfall schnell aus den Hallen herausgefahren werden. Das Erdgeschoss wird gegenüber dem bestehenden Gelände um 0,7 m tiefer angelegt und so ausgeführt, dass es im Hochwasserfall überflutet werden kann ohne das größere Schäden entstehen. Dadurch geht auch kein Retentionsraumvolumen verloren.

Die Gebäudehöhen entsprechen denen der umliegenden Gebäude. Zwar sind hier auch niedrigere Gebäude vorhanden, das benachbarte Wohnhaus und die Festhalle sind aber aufgrund der hochwasserangepassten Bauweise ähnlich hoch.





5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Gartenstraße bzw. den Abzweig zum Festplatz.

Beide Straßenabschnitte sollen baulich so erhalten bleiben, denn sie weisen mit 6,5 m brutto (Gartenstraße) bzw. 4,5 m brutto (Abzweig zum Festplatz) eine ausreichende Breite auf.

Die Fläche weist bereits Hausanschlussleitungen auf, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der leitungsgebundenen Erschließung sind daher derzeit nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen können sinnvoll sein, wenn die bisher schon gewerblich genutzte Teilfläche des Flst. 276 (Gartenstraße) von etwa 50 m² dem Betriebsgrundstück zugemessen wird.

6. Ermittlung der Umweltbelange

6.1 Schutzgebiete des Naturschutzes sind nach Abfrage der LUBW vom 10.10.2023 im Plangebiet nicht vorhanden.



6.2 Belange des Artenschutzes sind, soweit erkennbar nicht betroffen.
Auf dem Grundstück sind eine künstliche Nisthilfemit mit fünf einzelnen Nistplätzen für Schwalben vorhanden, die an das neue Gebäude umgehängt werden.



Im südlichsten Eck ist ein Insektenhotel vorhanden, dass durch die Planungen nicht betroffen ist und erhalten werden kann.



Auf dem als Lagerplatz genutzten Flst 315 sind verschiedene Bereiche durch Schotter befestigt. Für Eidechsen sind die Bereiche jedoch eher ungeeignet, denn es fehlen die Versteckmöglichkeiten und die Sandbereiche.



Weder bei dem 2003 errichteten Schuppengebäude noch bei den wohl später errichteten Überdachungen sind Anzeichen für Gebäude- oder Baumbrüter vorhanden. Dies ist an sich ungewöhnlich, denn es sind genügend geschützte Stellen vorhanden, die sich dafür eignen würden. Da das Grundstück sehr intensiv genutzt wird, wird vermutet, dass sich die Vögel in ruhigere Bereiche in der Umgebung aufhalten, die entlang des Neckars noch sehr zahlreich vorhanden sind. Möglicherweise sind auch die Blechabdeckungen ungünstig.





Ähnliches gilt auch für Fledermäuse, auch für diese gab es keine Hinweise in den baulichen Anlagen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei ältere Bäume vorhanden, die jedoch keine Baumhöhlen aufweisen. Einzig die Reste der Efeuranken wären als potenzielles Quartier geeignet. Da diese Bäume jedoch durch die Planungen nicht tangiert sind und erhalten werden können, wurden hier keine genaueren Untersuchungen vorgenommen.

