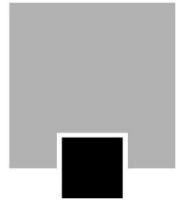


KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: BÖNNIGHEIM  
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



## ***BEGRÜNDUNG***

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

***„Schlossfeld II – Süd, 2. Änderung“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 19.10.2022

Bearbeiter/in: A. Tiefau

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b><i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i></b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><i>Allgemeines</i></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	4
2.5	Rechtsverfahren	4
<b>3.</b>	<b><i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i></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><i>Planinhalt</i></b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	6
4.6	Verkehrserschließung	6
4.7	Ver- und Entsorgung	7
4.8	Flächen zur Ver- und Entsorgung	7
4.9	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	7
4.10	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	7
4.11	Pflanzgebote	7
4.12	Örtliche Bauvorschriften	7
<b>5.</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b><i>Umweltbelange</i></b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b><i>Planverwirklichung</i></b>	<b>8</b>

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

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze des öffentlichen Kinderspielplatzes sowie die des Kindergartens, die Süd- und Ostgrenze des Grundstückes 7505 sowie die Südgrenze der Grundstücke 7497, 7496, 7495, 7494, 7493.
- Im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 7550.
- Im Süden durch den Grünstreifen mit Hochstammreihe, welcher südlich an den Rad- und Fußweg grenzt (Teilbereiche der Flurstücke 7410, 7411, 7552)
- Im Westen durch die Ostgrenze des Mahlerweges.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## **2. ALLGEMEINES**

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

Die Stadt Bönningheim hat im März 2018 den Bebauungsplan „Schlossfeld II Süd“ aufgestellt. Hierdurch sollte das bestehende Wohngebiet „Schlossfeld“ in Richtung Süden und Osten erweitert werden. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 4,2 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 208 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 186 m.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Bönningheim die Möglichkeit geschaffen, Bauland für unterschiedliche Wohnformen bereitzustellen und somit zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart beizutragen. Angeboten werden neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt.

Mit der Bebauungsplanänderung „Schlossfeld II – Süd, 2. Änderung“ soll für die Grundstücke östlich der Telemannstraße die maximale Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden. Die Höhenbeschränkung H2 soll hierbei jedoch unverändert beibehalten werden.

Die Festsetzung der Wohneinheiten in diesem Bereich soll die städtebauliche Absicht der Stadt Bönningheim für das vorliegende Plangebiet noch weiter konkretisieren. Es soll eine klare Trennung vom Geschosswohnungsbau westlich der Telemannstraße und der im Osten vorgesehenen Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Im Süden wird auf zwei Grundstücken die Längenbegrenzung für Gebäude angepasst um Sonderwohnformen in diesem Bereich ermöglichen zu können.

Die sonstigen, bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Schlossfeld II – Süd, 1. Änderung“ bleiben im Wesentlichen bestehen und werden an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

### **2.2 Landes und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als Fläche für Landwirtschaft und sonstige Flächen ausgewiesen.

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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2002-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Bönningheim sind die Flächen als geplante Wohnbaufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Fortschreibung.

## **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der Bebauungsplan „Schlossfeld II – Süd, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 02.07.2020.

## **2.5 Rechtsverfahren**

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Planung begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In dem „vereinfachten Verfahren“ wird von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen.

*Nachfolgend wurde im Wesentlichen die Begründung aus dem Bebauungsplan „Schlossfeld II – Süd, 1. Änderung“ übernommen.*

# **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

## **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Neubaugebietes „Schlossfeld II“, welches südöstlich der Bönningheimer Kernstadt liegt. Im Osten grenzen die Weinberge, im Süden landwirtschaftlich genutzte Fläche unmittelbar an das Gebiet.

## **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich teilweise im Besitz der Stadt Bönningheim und teilweise in privatem Eigentum.

## **3.3 Vorhandene Nutzung**

Das Gebiet ist erschlossen und teilweise bereits bebaut.

## **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird derzeit im Norden an die vorhandene „Telemannstraße“ angebunden. Weitere Anbindungen erfolgen über den „Mahlerweg“, westlich des Plangebiets.

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

Mit der Realisierung und Umsetzung der benachbarten Wohnbauflächen „Schlossfeld I“ und „Schlossfeld II – Nord“ wurden bereits die Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen geschaffen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten erfolgte die Errichtung der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines bereits vorliegenden Gesamterschließungskonzeptes des Wohngebietes „Schlossfeld“.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Schlossfeld II – Süd, 1. Änderung“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Der bestehende Bebauungsplan sieht vor, die vorhandenen Gebäudestrukturen der nördlich und westlich angrenzenden Plangebiete zu erweitern und an die heutigen Anforderungen an Wohnformen und Bautypologien anzupassen.

Somit kann festgestellt werden, dass die bestehenden Gebäudestrukturen sowohl in der Längen- und Breitenausdehnung, als auch in der Höhengestaltung die Grundlage für die weitere Planung bilden und von der Planung aufgenommen und berücksichtigt werden.

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudestrukturen der Bebauung östlich der Schlossbergallee im angrenzenden Bebauungsplan „Schlossfeld I“ entsprechen ebenfalls den geänderten Anforderungen an Wohnformen. In diesem Bereich sind Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Als Übergang zu dieser Bebauung ist an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 12,50 m vorgesehen.

Die zulässige Gebäudehöhe nimmt nach Osten hin ab. Östlich der Telemannstraße sind Gebäudehöhen von maximal 9,5 m zugelassen. Entlang der Ostgrenze des Plangebiets nimmt die maximale Gebäudehöhe ab, hier ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können hier, je nach Dachform, ein- bis zweigeschossige Baukörper entstehen.

Da auch die Grundstücke direkt östlich der Telemannstraße mit einer maximalen Gebäudehöhen von 9,5 m auch nur für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen sind, soll in diesem Bereich durch eine Festsetzung der maximalen Wohneinheiten pro Gebäude dieses städtebauliche Ziel konkretisiert werden.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudehöhen von 9,5 m sind in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen nach wie vor zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss möglich. Jedoch wird durch eine maximale Anzahl an Wohneinheiten der Geschosswohnungsbau im Westen der Telemannstraße klar von der Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten im Osten getrennt.

Unter Beachtung der Vorgaben des Regionalplans bezüglich der Dichte der Bebauung, sollen der Nachfrage entsprechend nach wie vor unterschiedliche Wohnformen im Gebiet entstehen. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass ein ausgewogenes, soziales Mischverhältnis der Bevölkerung entsteht.

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

#### **4.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der angrenzenden Gebietsfestsetzungen wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

#### **4.2.2 Flächen für Gemeinbedarf**

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Veranstaltungsräume, Kindergarten, Kinderspielfeld und Bolzplatz, sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Wohnen zulässig. Des Weiteren sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO Ziffern 1-5 zulässig.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen der angrenzenden Gebiete festgelegt.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Bei begrünten Dächern erhöht sich die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z. B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden:

Überschreitung bis max. 0,6 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.

Um eine ausreichende Stellplatzzahl in Tiefgaragen sicherzustellen ist für diese Bauwerke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig, wenn die Tiefgaragenteile, die sich außerhalb der Hochbauten befinden, intensiv begrünt sind und eine Mindesthumusüberdeckung von 0,5 m zur Bepflanzung haben.

Die festgesetzten Gebäudehöhen nehmen von Westen nach Osten ab. Bei Mehrfamilienhäusern im Westen ist eine Höhe von 12,5 m (H3) festgesetzt. Die Höhe der Bebauung östlich und westlich der Telemannstraße ist auf 9,5 m (H2) festgelegt. Die Gebäudehöhe im Osten des Plangebiets ist auf 7,5 m (H1) begrenzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der umgebenden Bebauung.

Als Bezugshöhe für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen, bezogen auf NN festgelegt. Diese Höhen gelten je projektiertes Grundstück. Bei einer geänderten Grundstücksaufteilung ist zwischen den eingetragenen Bezugshöhen zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen erfolgt.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster geplant.

Innerhalb dieser Baufenster sind offene Bauweisen vorgesehen. Durch unterschiedliche Längenbegrenzungen in Form von abweichenden Bauweisen wird sichergestellt, dass innerhalb dieser großzügig bemessenen Baufenster keine zu langen Baukörper entstehen. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass quartiersweise zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible Grundstücksaufteilungen angeboten werden, um eine Bebauung nach aktuellen Anforderungen zu ermöglichen.

Entsprechend der vorgeschlagenen Wohnformen sind im Bereich mit der Höhenbeschränkung H1 Gebäudelängen bis 16 m (a1) zulässig. Auf den übrigen Flächen wird die zulässige Gebäudelänge auf 20 m (a2) bzw. 28 m (a3) begrenzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen.

#### **4.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung der Wohneinheiten soll eine klare Trennung vom Geschosswohnungsbau westlich der Telemannstraße und der im Osten vorgesehenen Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern geschaffen werden.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Die Anbindung an die Telemannstraße verläuft in Nord-Süd Richtung mittig durch das Plangebiet. Diese Straße bildet die Haupteerschließung, von welcher über Kreuzungspunkte Straßen sowohl nach Westen als auch nach Osten abgehen.

Im Westen wird das Plangebiet über drei Straßen an den Mahlerweg angebunden. Dieser wird im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Schlossfeld I“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Grundstücke im Osten werden über Ringstraßen erschlossen, welche durch Fußwege miteinander verbunden sind. Der südlich vom Bernsteinring abgehende Fußweg wird an den vorhandenen Fuß- und Radweg, südlich der Grenze des Plangebiets, angeschlossen.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Plangebiets sind zur Ver- und Entsorgung unterirdische Leitungstrassen und offene Gräben zur Dachentwässerung vorgesehen. Ausgehend von den Anschlusspunkten in den angrenzenden Verkehrsanlagen, kann somit festgestellt werden, dass durch den Ausbau der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eine ausreichende Medienversorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

#### **4.8 Flächen zur Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der Stromversorgung (auch im Hinblick auf die Elektromobilität) sind im Bebauungsplan zwei Standorte für eine Trafostation vorgesehen.

#### **4.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz von Boden, Natur, Landschaft, Gewässer und Grundwasser werden Festsetzungen zu Belägen von Stellplatzflächen, zu Dachmaterialien, zur Dachbegrünung und Retentionsflächen getroffen.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen sorgen für eine dezentrale Regenwasserbeseitigung im Plangebiet und sollen zudem zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **4.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte für Regenwasserableitung dienen zur Sicherung der Ableitung des Regenwassers. Zur Vermeidung von Schäden an den Leitungen und zur Sicherung der Wartungsarbeiten wurden entsprechende Festsetzungen zu technischen Bedingungen bzw. zur Bepflanzung getroffen.

#### **4.11 Pflanzgebote**

Im Bereich mit der Gebäudehöhe H1 und H2 wurden Grünflächen in Form von Pflanzgeboten festgesetzt. Diese dienen als Abgrenzung zwischen den Grundstücken. Zudem bilden sie einen Übergang zur östlich angrenzenden Grünfläche und zum südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereich. Teilweise beinhalten diese Pflanzbereiche Entwässerungsmulden auf privater Fläche.

Zur weiteren inneren Durchgrünung des Plangebiets werden entlang der Verkehrsanlagen Pflanzgebote für Einzelbäume in den Bebauungsplan aufgenommen.

Analog der Festsetzungen der angrenzenden Plangebiete werden weitere Grüngestaltungsvorgaben in Form von quadratmeterbezogenen Einzelbaumpflanzungen, Fassadenbegrünung sowie der Gestaltung von Stellplatzflächen festgesetzt.

Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Diese Festsetzungen sichern die innere Durchgrünung des Plangebiets und dienen zudem der dezentralen Regenwasserbeseitigung.

#### **4.12 Örtliche Bauvorschriften**

##### **4.12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (H3) sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0°-15° festgesetzt. Im Bereich der Höhenfestsetzung H1 und H2 sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0°-15° sowie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30°-38° vorgesehen.

Somit ist eine Vielfalt an Dachformen zulässig, was zu einer aufgelockerten Gestaltung beiträgt.

Aus städtebaulichen Gründen werden für die Installation von Photovoltaikanlagen Regelungen zum Randabstand getroffen. Durch diese Vorgaben soll die Charakteristik der Dacheindeckungen und somit der städtebauliche Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigt werden.

#### 4.12.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m erlaubt. Entlang der öffentlichen Verkehrsanlage ist ein Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie von 0,50 m entlang der Weg- oder Parkplatzgrenze einzuhalten. Dadurch wird die Einhaltung des Lichtraumprofils sichergestellt.

### 5. **FLÄCHENBILANZ**

<b>Geltungsbereich / Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>4,22 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>abzüglich:</b>			
- öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,88 ha	21 %
- öffentliche Grünfläche	ca.	0,17 ha	4 %
<hr/>			
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>3,17 ha</b>	<b>75 %</b>
<b>davon:</b>			
- Wohnbauland	ca.	2,92 ha	92 %
- Flächen für Gemeinbedarf	ca.	0,25 ha	8 %

### 6. **UMWELTBELANGE**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossfeld II – Süd“ wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausgearbeitet. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter umfänglich betrachtet. Für den Bebauungsplan „Schlossfeld II – Süd“ wurde zudem eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt.

Da der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossfeld II – Süd“ übereinstimmt und es zu keinen wesentlichen Änderungen kommt, wird auf eine erneute Betrachtung der Umweltbelange verzichtet und auf den Umweltbericht zum vorangegangenen Verfahren verwiesen.

### 7. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2022 durchzuführen.