



## **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

### **„SPORTHALLE - 2. ÄNDERUNG“ (In der Au) nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Die Übereinstimmung des Lageplans mit  
dem Liegenschaftskataster  
Stand 05.02.2010 bescheinigt:  
Bietigheim-Bissingen, den 01.03.2010

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Grün- und Stadtplanung  
Tannenbergsstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Deckblattentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 01.03.2010/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Hinweise LRA ergänzt (Ziffer 4.1, 4.5 Textteil):  
Bietigheim-Bissingen, den 19.04.2010/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

#### Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit Textteil,

Anlage 2 Begründung mit Anlagen:

- 1) Auszug aus dem Lageplan und Textteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sporthalle“,
- 2) Artenschutzrechtliche Abhandlung vom Juni 2008
- 3) Lärmgutachten zur Sporthalle 2005
- 4) Lärmgutachten L 1138
- 5) Bodengutachten Baugrund 2008





M 1:500  
DIN A3





## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 10.11.2009 (Gbl. S. 615).

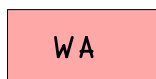
## B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung treten die entsprechenden, bisher gültigen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die seit dem 03.07.2008 rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sporthalle 1. Änderung“ werden vollständig aufgehoben. Die seit dem 25.11.2004 rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sporthalle“ bleiben außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung unverändert und gelten fort.

## LEGENDE

### Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	-
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe in m über EFH
-	Dachform



#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

0,4

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

GBH max .8,50m

maximale Gebäudehöhe in Meter über EFH

z.B.

maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in m über NN

FD

#### Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Flachdach/Pultdach mit einer Neigung von 0 bis 7 Altgrad

g

#### Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

geschlossene Bauweise



## Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen nach § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



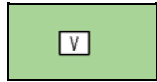
## Öffentliche Verkehrsflächen

Mischverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg/Fußweg



Verkehrsgrünfläche, Gefallenendenkmal zulässig

z.B. (193,44)

geplante Höhenlage der Verkehrsfläche



## Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



## Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gr

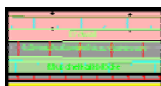
Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zum Zugang des Spielplatzes

Lr

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Führung von Abwasserleitungen.

Fr

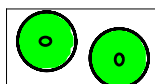
Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zum Wenden des Müllfahrzeuges und anderer LkW.



## Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutzwand und -wand

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



## Pflanzgebote

Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



## Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Überflutungsgefährdete Flächen bei Dammversagen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB



vorhandene Bäume

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die seit dem 03.07.2008 rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sporthalle 1. Änderung“ werden vollständig aufgehoben. Mit Inkrafttreten der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung treten die entsprechenden, bisher gültigen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen seit dem 25.11.2004 rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sporthalle“ bleiben unverändert und gelten fort. Sie werden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung wie folgt geändert:

In Ziffer **1.2.1 Grundflächenzahl** wird ergänzt:

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

In Ziffer **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen** wird ergänzt:

Schornsteine und Aufzugsschächte sind bis zu 1,5 m höher zulässig.

### **1.3 Bauweise**

1.3.3 geschlossene Bauweise nach § 22 Abs.3 BauNVO.

Im Bereich der Valencia ist (genau) ein Treppenabgang zulässig, sofern die angrenzenden Fassadenteile keine Öffnungen aufweisen.

In Ziffer **1.4 überbaubare Grundstücksflächen** wird ergänzt:

Gemäß § 23 Abs.3 und 5 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Dachvorsprünge, Lichtschächte) über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig ist. Außerdem gilt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Tiefgaragen, Carports, Pergolen, Müllboxen, überdachte Fahrradabstellplätze, Terrassen) außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Weiterhin ist ein Gebäude für eine Heizzentrale (z.B. Blockheizkraftwerk) bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **1.5 Verkehrsflächen**

1.5.4 Verkehrsgrünflächen.

Es sind Lärmschutzeinrichtungen und ein Gefallenendenkmal zulässig.

### **1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

- nach Eintrag im Lageplan - § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

1.8.3 Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zum Zugang des Kinderspielplatzes,

1.8.4 Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung von Abwasserkanälen (Regen- und Schmutzwasser)

1.8.5 Fahrrecht zugunsten der Müllfahrzeuge und anderer Lkw zum Wenden.

**1.10 Bauliche Anlagen zum Immissionsschutz:** Gemäß § 23 Abs.2 und 3 Satz 3 und Abs.5 sind bauliche Anlagen, die dem Immissionsschutz dienen (z.B. Lärm- und Staubschutzwände) in einer Höhe von 2,5 m über der Fahrbahn entlang der Beihinger Straße auf der unüberbaubaren Fläche zulässig. Es sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Die Flächen entlang der L 1138 sind dem Lärmpegelbereich IV, die senkrecht hierzu liegenden Fassadenflächen dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und entsprechend der DIN 4109 zu schützen. Schallschutzfenster sind,

sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

**2.1.3 Pflanzung je Baugrundstück** wird aufgehoben und durch 2.1.1 bzw. 2.1.2 ersetzt.

**3.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad**

Es sind nur begrünte Flach- oder Pultdächer bis 7 Altgrad zulässig. Satteldächer können zugelassen werden, wenn die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

In Ziffer **3.1.5 (Fassadengestaltung)** wird ergänzt: Bei flächigen Glasfassaden und großen Fenstern sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben zu verwenden.

In Ziffer **3.2 (Werbeanlagen)** wird ergänzt: Bei Werbeanlagen sind Himmelsstrahler ausgeschlossen.

**3.6 andere Abstandsflächen**

§ 74 Abs.1 Nr. 7 LBO

Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen werden wie folgt geändert:

Im Bereich des 11 WE darf die westliche Abstandsfläche auf das Maß von 0,2 der Wandhöhe verkürzt werden.

**Ziffer 4.1** (Erschließen von Grundwasser und -absenkung)

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist hierbei nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

**Erdwärmesonden** dürfen aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aufgrund der Lage des Baugebietes im Einzugsbereich der Heilfassung Hoheneck nur bis zur Basis der oberen Dolomite des mittleren Muschelkalkes (diese ist bei etwa 35 m unter Gelände zu erwarten) gebohrt werden.

**In Ziffer 4.5** (Überschwemmungsgebiet) wird ergänzt:

Bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100, Abfluss des Neckars 1.800 m³/s) muss mit folgenden Wasserständen bei Fluss-km 155+500 von etwa 194,17 mÜNN und bei Fluss-km 155+000 von etwa 193,91 mÜNN gerechnet werden. Bei einem länger anhaltenden Hochwasser können die Flächen durch Porensickerwasser beeinträchtigt werden.

Das Baugebiet ist nach VAwS in die Gefährdungsstufe D einzuordnen, da es als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich anzusehen ist. Öltanks im Gebäude und Erdtanks müssen daher auftriebssicher sein.

**In Ziffer 4.7** (Geotechnik) wird ergänzt:

Aufgrund der Ablagerungen der alten Neckarseitenarme sollten keine stark wasserziehenden Bäume wie Ahorn, Erle, Esche, Pappel, Weide, Bergulme oder Sträucher wie Weide oder Holunder verwendet werden.

#### **Ziffer 4.9 Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Es wird auf die neuen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 12.12.2007 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Biotop von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als sie den Artenbestand in der Örtlichkeit gefährden können.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baumhöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen. Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 43 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze zu gewährleisten sollten entsprechende Maßnahmen (ausreichend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung) festgesetzt werden.

Werbeanlagen und großflächige Beleuchtungen sind, insbesondere am Rand des Baugebietes, umweltverträglich zu gestalten.

Nach § 2 Abs.8 NatSchG sind umweltverträgliche Beleuchtungen verbindlich vorzugeben (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährlich, nicht zu heiß werdende Lampen und Leuchten, Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, vor allem Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe und Kellerschächte sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

## Verfahrensvermerke

1. **Änderungs- und Unterrichtungsbeschluss  
sowie Offenlagebeschluss** gemäß § 2 Abs.1, § 13 und § 13a BauGB  
nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2  
durch Gemeinderat am 01.03.2010
2. **Ortsübliche Bekanntmachung  
des Änderungsbeschlusses und der  
Entwurfsauslegung** gemäß § 13a Abs. 3 BauGB  
  
gemäß § 13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB  
in den Benninger Nachrichten  
am 04.03.2010
3. **Öffentliche Auslegung  
des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 12.03.2010 bis 12.04.2010  
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2  
BauGB durch Schreiben vom 08.03.2010
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch  
Gemeinderat am 19.04.2010

### Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 19.04.2010 zum Ausdruck kommt, überein.  
Benningen, den 20.04.2010

Der Bürgermeister

5. **Ortsübliche Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den Benninger  
Nachrichten am 22.04.2010
6. **In Kraft getreten** am 22.04.2010

### Zur Beurkundung:

Benningen, den 23.04.2010

Der Bürgermeister



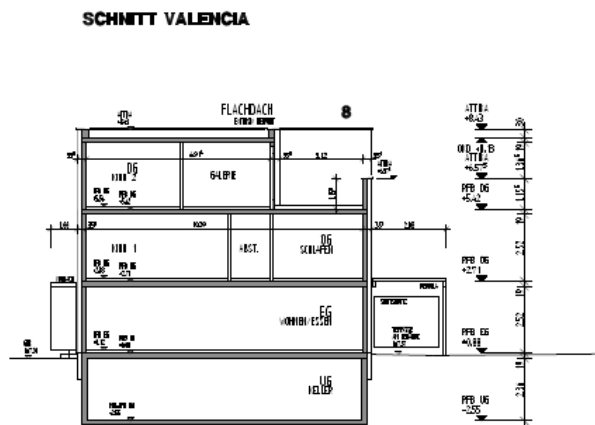
## BEGRÜNDUNG

Die ursprünglichen Planungen konnten so nicht verwirklicht werden, da sich kein Käufer für die Grundstücke fand. Auch eine im Jahr 2008 erfolgte Änderung der Planungen, die auf einem Konzept eines Bauträgers beruhte, brachte nicht den gewünschten Erfolg.

Die Planungen des jetzigen Bauträgers sehen ein verändertes Erschließungskonzept vor, dass mehr Häusern den Blick auf den Neckar gestattet, eine stärkere Südorientierung enthält und durch die Anordnung, die beinahe geschlossene Bauweise und einen Lärmschutz entlang der Beihinger Straße ein ruhigeres Wohnen ermöglicht.

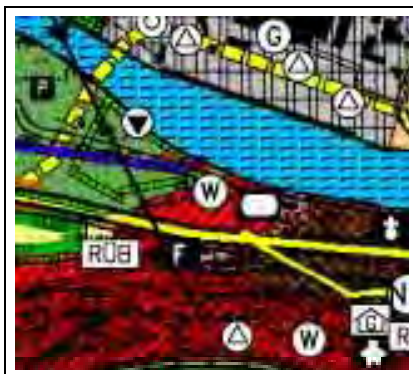
Angepasst wurden auch die Gebäudehöhen, die Abstandsflächen und die Dachform. Auf die Geschosszahl wurde verzichtet, da keine Beiträge mehr zu leisten sind und die anderen städtebaulichen Maße als ausreichend erachtet wurden.

Den Planungen lag folgende Systemskizze zugrunde:



Die GRZ für Nebenanlagen wurde erhöht, um ausreichende Stellflächen, Pergolen, Zugangswege, eine Tiefgarage usw. zu ermöglichen. Dadurch verringert sich zwar der Gartenanteil, die Nebenflächen geben aber einen größeren Mehrwert in der Wohnqualität und treffen die Bedürfnisse der heutigen Käufer besser als große Gärten.

Die Flächen liegen am Ortsausgang Richtung Freiberg/Beihingen zwischen der Beihinger Straße L 1138, östlich der neugebauten Sporthalle und der Hochwassermauer des Neckars.



Die Fläche ist in der seit dem 10.11.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbandes als Wohnbaufläche bzw. entsprechend des alten Zustandes im östlichen Teil noch als Fläche für den Gemeinbedarf Sporthalle enthalten. Weitere übergeordnete Zielsetzungen sind nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs.2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Die benachbarten Flächen sind durch folgende Festsetzungen erfasst:

- |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Westlich | sind die Flächen durch den seit dem 25.11.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sporthalle erfasst, der hier Flächen für Gemeinbedarf vorsieht und die durch den Neubau der Sporthalle auch so genutzt werden.                                                                                                                        |
| Nördlich | schließen sind die Flächen des Neckars mit Ufer und Hochwasserschutzmauer an.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Westlich | liegt eine Teilfläche als private Grünfläche, die noch im Bebauungsplan Sporthalle geregelt ist. Die übrigen Flächen sind durch Baulinienpläne vom 26.11.1902 erfasst und werden überwiegend wohnbaulich genutzt.                                                                                                                      |
| Südlich  | sind die Flächen ebenfalls wohnbaulich genutzt und durch den Baulinienplan vom 26.11.1902 geregelt, westlich anschließend gilt der seit dem 07.05.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Wohngebiet „Steigle“ sowie eine seit dem 03.03.1988 rechtsverbindliche „1. Änderung Steigle“. Hier ist das Feuerwehrgebäude vorhanden. |

Der Geltungsbereich orientiert sich im Osten an den Flurstücksgrenzen und lässt die Flurstücke außen vor, die nicht für die aktuelle Bebauung zur Verfügung stehen, im Süden und Westen folgt er dem jetzigen Fahrbahnrand, wie er im Rahmen der Erweiterung der Beihinger Straße im Zusammenhang mit dem Neubau der Sporthalle hergestellt und so ähnlich bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt wurde. Nördlich bildet der Bestand der Hochwasserschutzmauer die Grenze, wobei nicht die Grenze des Katasters sondern eine kürzlich erfolgte Einmessung zugrunde gelegt wurde, diese stimmen lediglich im Nordosten weitgehend miteinander überein.

Die Erschließungskosten werden über die Grundstückserlöse finanziert, die Gemeinde ist Eigentümerin der Flurstücke, bodenordnende Maßnahmen sind daher, außer Neuaufteilungen, nicht erforderlich.

Die Fläche des Geltungsbereich beträgt 0,6 ha (6368 m<sup>2</sup>)  
Davon sind 161 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche (Spielplatz),  
1041 m<sup>2</sup> Verkehrs- bzw. -grünflächen und  
5166 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet.

Belange der Umwelt sind allenfalls geringfügig nachteilig betroffen. Die möglicherweise geringfügigen höheren Versiegelungen und der Verlust der noch stehenden alten Kastanien sind sinnvoll, um weitere Nutzungen des Außenbereiches zu verzögern. Ein Ausgleich der entfallenden Bäume ist aufgrund der gewünschten dichteren Bebauung kaum möglich, allerdings wurden entsprechend den Planungen umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt, die zumindest teilweise ausgleichend wirken können. Auch die zusätzlichen Grünflächen, die für den Lärmschutzwall benötigt werden, können als Ausgleich für die etwas geringeren Grünflächen des Spielplatzes wirken. Auf § 13a Abs.2 Ziffer 4, nach der in diesen Fällen die Eingriffe in den Naturhaushalt als bereits vorher zulässig erachtet werden können, wird verwiesen.

Auf den europäischen Artenschutz und das entsprechend novellierte Bundesnaturschutzgesetz wurde hingewiesen.

Eine artenschutzrechtliche Abhandlung mit einer Untersuchung auf Vögel, Fledermäuse und den Juchtenkäfer wurde im Juni 2008 durchgeführt und ergab keine Vorkommen.

Das im Juni 2005 erstellte Lärmgutachten zur Ermittlung der zu erwartenden Emissionen der Sporthalle auf die benachbarte Wohnbebauung ergab einige bauliche Maßnahmen an der Sporthalle, die mit dem Bau auch umgesetzt wurden. Die Zusammenfassung lautete wie folgt:

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die neue Sporthalle inklusive der Verkehrsgerausche für das Baugenehmigungsverfahren zum Bau der Halle ermittelt und beurteilt.

Mit den gewählten Emissionsansätzen für die Geräusche von der Sportanlage und den PKW-Parkplätzen ist für den Fall, dass sämtliche öffenbaren Fenster geöffnet sind, bei der benachbarten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Nutzungsszenarien für die Sportanlage insbesondere innerhalb der Ruhezeiten mit Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [I] zu rechnen. Um die dauerhafte Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV [I] zu gewährleisten sind ausgehend von den Nutzungsszenarien folgende Festlegungen unbedingt einzuhalten (und Teil der Baugenehmigung):

- Die außerschulische Nutzung der Sporthallen und des Gymnastikraumes ist auf den Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr zu begrenzen.
- Beim Trainingsbetrieb in der Halle sind die Lamellenfenster in der Mitte und im Osten der Nordfassade ab 20" Uhr geschlossen zu halten. Dies ist durch zeitgesteuerte automatische Schließmechanismen sicher zu stellen.
- Bei Spielbetrieb in der Halle sind die Lamellenfenster im Osten der Nordfassade grundsätzlich geschlossen zu halten. Die Fenster in der Mitte und im Osten der Nordfassade und im Osten der Südfassade sind innerhalb der Ruhezeiten geschlossen zu halten. Die übrigen Lamellenfenster können einzeln oder in Kombination innerhalb der jeweils 2-Sündigen Ruhezeiten maximal je 40 Minuten geöffnet werden und in der übrigen Zeit ständig geöffnet bleiben. Dies ist durch zeitgesteuerte automatische Schließmechanismen sicher zu stellen.
- Sämtliche Außenbauteile im Gymnastikraum sind bei geräuschintensiven Vereinsfeierlichkeiten geschlossen zu halten. Eine Nutzung der Terrasse ist bei solchen Veranstaltungen nicht möglich.
- Die Besucher der Halle sollten darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich beim Verlassen der Halle der sensiblen Nachbarschaft entsprechend verhalten und keinen unnötigen Lärm verursachen.

Die Nutzung des Gymnastikraumes für geräuschintensive Vereinsfeierlichkeiten, der zu diesem Zweck mit besonderen Schallschutzmaßnahmen ausgerüstet wurde, führt bei geschlossenen Fenstern und Türen zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft.

Aus dem Jahre 2008 liegt auch eine Baugrunduntersuchung vor, die stark wechselnde Untergrundverhältnisse wie alte Erosionsrinnen, Hangschutt, alte Neckarseitenarme mit stark schrumpfungsgefährdetem Material, Kiese, Sande und Auelehmen feststellt. Die Untersuchung bezieht sich auf die damalige Bauträgerkonzeption ohne Keller. Die Empfehlung auf wasserziehende Pflanzungen zu verzichten wurde in die Hinweise aufgenommen.

Eine im Februar 2010 erstellte Untersuchung gab Hinweise zur Dimensionierung der aufgrund der Südgärten erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen entlang der Beihinger Straße.





## **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

# **„SPORTHALLE - 2. ÄNDERUNG“ (In der Au) nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB**

### **1. Verfahrensablauf**

Der Verfahrensablauf ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert, die als Seite 8 dem Bebauungsplan beiliegen.

### **2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind in den ersten beiden Abschnitten auf Seite 9 in der Begründung dokumentiert.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Belange der Umwelt sind in den letzten Abschnitten der Begründung auf den Seiten 10 und 11 dargestellt. Da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelte, wurde auf einen formellen Umweltbericht verzichtet. Die vorhandenen Gutachten liegen als Anlagen zur Begründung bei (Übersicht siehe Deckblatt)

## **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

### **a) Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Versorgungsträger SÜWAG, Deutsche Telekom und Kabel BW haben insbesondere darauf hingewiesen und gebeten, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich informiert zu werden, damit die Maßnahmen mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der jeweils anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Eine Beteiligung der Versorgungsträger hat bereits stattgefunden.

Zur Information wird darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung (SÜWAG) mittels einer Erdverkabelung erfolgt. Ein vorhandener Strommast nördlich des Grundstücks Beihinger Str. 50 wird inklusive der Freileitung, die vom Gebäude Beihinger Str. 50 dort hinführt, abgebaut bzw. demontiert. Des Weiteren hat die Firma Kabel BW eine Versorgung des Gebietes nur unter der Voraussetzung der finanziellen Beteiligung durch die Gemeinde angeboten. Eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde für die Versorgung durch einen Privatkonzern wird auch im Hinblick auf künftige Erschließungsmaßnahmen (Baugebiete) nicht in Betracht gezogen. Die Telekom versorgt das Gebiet mit Internet (DSL).

Zum Schreiben des Landratsamtes Ludwigsburg vom 13.04.2010 wird wie folgt Stellung genommen:

- a) Wir regen an, Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. – Das wird erfolgen sofern technisch aufgrund der Höhenlage möglich. Eine Entwässerung direkt in den Neckar ist aufgrund der Höhenlage im Hochwasserfall nicht möglich, eine Ableitung in den Regenwasserkanal wird geprüft. Der Hinweis ist im Textteil Ziffer 4,8 enthalten.
- b) Wir regen an, darauf hinzuweisen, dass das Gebiet nach VAW§ in die Gefährdungsstufe D einzustufen ist, da es als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ anzusehen ist. Öltanks sollten deshalb auftriebssicher hergestellt werden (im Gebäude ebenso wie Erdtanks). – Der Hinweis wird in Ziffer 4.5 des Textteils ergänzt.
- c) Das Baugrundgutachten sollte dem Bebauungsplan beigelegt werden. – Das ist geschehen, es liegt als Anlage 5 zur Begründung bei.
- d) Aufgrund neuerer Erkenntnis liegt das Baugebiet im Einzugsbereich der Hohenecker Heilwasserfassung, tiefere Eingriffe in den mittleren Muschelkalk (z.B. durch Erdwärmesonden) sind daher nur mit besonderen Auflagen möglich. – Der Hinweis wird in Ziffer 4.1 des Textteils ergänzt.
- e) Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz sind plausibel und nachvollziehbar, die Umsetzung ist zwingend geboten. – Dies ist vorgesehen.
- f) In Satz 2 der textlichen Festsetzungen sollte der Schreibfehler (textlich statt zeichnerisch) berichtigt werden. – Der Schreibfehler wird korrigiert.
- g) Es wird gebeten, die genauen Maße der Wendefläche mitzuteilen, damit die Befahrbarkeit für ein Müllfahrzeug geprüft werden kann. – Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **b. Betroffene Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit ist als Stellungnahme ein Schreiben der Bürgerinitiative Beihinger Straße Benningen (BBB) vom 30.03.2010 eingegangen. Nicht alle darin angeführten Gesichtspunkte sind Gegenstand einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

#### **Ziffer 1**

Es wird angeregt, nicht auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten, da es sich um eine wesentliche Änderung handelt, weil der Fest- und Parkplatz der Gemeinde überbaut werden soll und damit zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Bürgerinitiative erkennt, dass dies bereits im ursprünglichen Bebauungsplan („Ursprungs“-Bebauungsplan bereits am 25.11.2004 bzw. 1. Änderung am 03.07.2008 in Kraft getreten) so als Zielsetzung formuliert und als Festsetzung enthalten war. Die jetzt vorgesehene 2. Änderung betrifft nur geringe Teile der Festsetzungen (u.a. Erschließungskonzept, andere Planung).

Die Bürgerinitiative meint, dass durch den Verkauf des Grundstücks der Handlungs- und Abwägungsspielraum der Gemeinde zu stark eingeschränkt worden sei.

Auch hier wird darauf hingewiesen, dass es sich bereits bisher um überplantes Wohnbauland handelte. Der Vertrag dient auch dazu, die „Ernsthaftigkeit“ des Bauträgers zu gewährleisten. Der Vertrag enthält ein Rücktrittsrecht, so dass der Gemeinderat vollkommen frei entscheiden und die entsprechende Abwägung vornehmen kann. Auf der anderen Seite ist auch die Chance der Verwirklichung einer Planung abwägungsrelevant. Das betrifft die Tatsache, dass die Gemeinde eine Chance hat, eine Baulücke zu schließen bzw. einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

#### Ziffer 2

Die Lärmschutzwand habe Auswirkungen auf die gegenüberliegende Bebauung (gegebenenfalls Auslösen einer Sanierungserfordernis).

Das Ingenieurbüro BS Ingenieure, Ludwigsburg, welches die schalltechnische Untersuchung durchgeführt hat, ist bei den Berechnungen zum Schallschutz an der Beihinger Straße von einer hoch absorbierenden Ausführung des aktiven Lärmschutzes ausgegangen. Herr Schröder von BS Ingenieure hat in diesem Zusammenhang bereits beim Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss darauf hingewiesen (Gemeinderatssitzung am 01.03.2010), dass bei einer hoch absorbierenden Lärmschutzeinrichtung von Pegelveränderungen von ca. 0,1 db/A für die gegenüberliegende bzw. umliegende Wohnbebauung ausgegangen werden kann. Die schalltechnische Untersuchung wurde in diesem Zusammenhang um eine entsprechende gutachterliche Aussage ergänzt (beigefügtes Schreiben vom 10.03.2010). Die Lärmschutzmauer führt nachweislich nicht zu einem Niveau des Lärmpegels in einem gesundheitsgefährdenden Bereich. Der Gemeinderat entscheidet bei einem anderen Tagesordnungspunkt in der Gemeinderatssitzung über die Art und Weise der Ausführung der Lärmschutzeinrichtung (Gestaltung), wobei nur hochabsorbierende Materialien ausgeschrieben wurden.

Es liegt eine weitere gutachterliche Aussage von BS Ingenieure vor, dass lediglich die zulässige Höchstgeschwindigkeit bei den Rahmenbedingungen der schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung finden muss; eine mögliche Beschleunigung der Fahrzeuge ist nicht zu berücksichtigen.

Da die Baulücke und damit die Raumkante durch die Bebauung (Lärmschutzeinrichtung, Reihenhäuser), zumindest auf der Nordseite der Beihinger Straße geschlossen wird, könnte dies dem Eindruck, dass die Ortschaft „zu Ende ist“, eher entgegen wirken.

#### Ziffer 3

Die Bürgerinitiative führt aus, dass sich weder Flachdächer noch die Mauer in das Ortsbild von Benningen einfügen würden, die Sporthalle sei nicht dominant.

Das die Sporthalle nicht dominant sei, kann nicht nachvollzogen werden. Sie stellt einen großen Baukörper am Rand der Siedlungsentwicklung dar. Unabhängig davon muss es Möglichkeiten geben, moderne und zeitgemäße Bauformen zu verwirklichen, wenn dies von Bauherren gewünscht wird. Die Anordnung am Siedlungsrand ist hierbei sicherlich verträglicher als im Ortskern (obwohl ein Rathaus mit Flachdach auch integriert werden konnte).

Die Bürgerinitiative regt an, den Zeitpunkt der Bebauung zu verschieben, den Festplatz erst zu erstellen oder nur einen Teil zu bebauen.

Da der Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen) keine Festsetzungen zum Zeitpunkt enthält (und dies auch nur in Ausnahmefällen darf), sind die Anregungen unabhängig von der Bebauungsplanänderung (nicht unmittelbar für das Bebauungsplanverfahren relevant). Als Hinweis mag genügen, dass eine teilweise Bebauung bereits vorgesehen ist und ein Teil des Grundstücks weiterhin im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Dass die Häuser auch erst einmal vermarktet werden müssen, zeigt die erste Änderung des Bebauungsplanes, die keinerlei Erfolg hatte.

Zusammenfassende Erklärung ausgearbeitet  
Bietigheim-Bissingen, den 23.04.2010/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Grün- und Stadtplanung  
Tannenbergsstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen