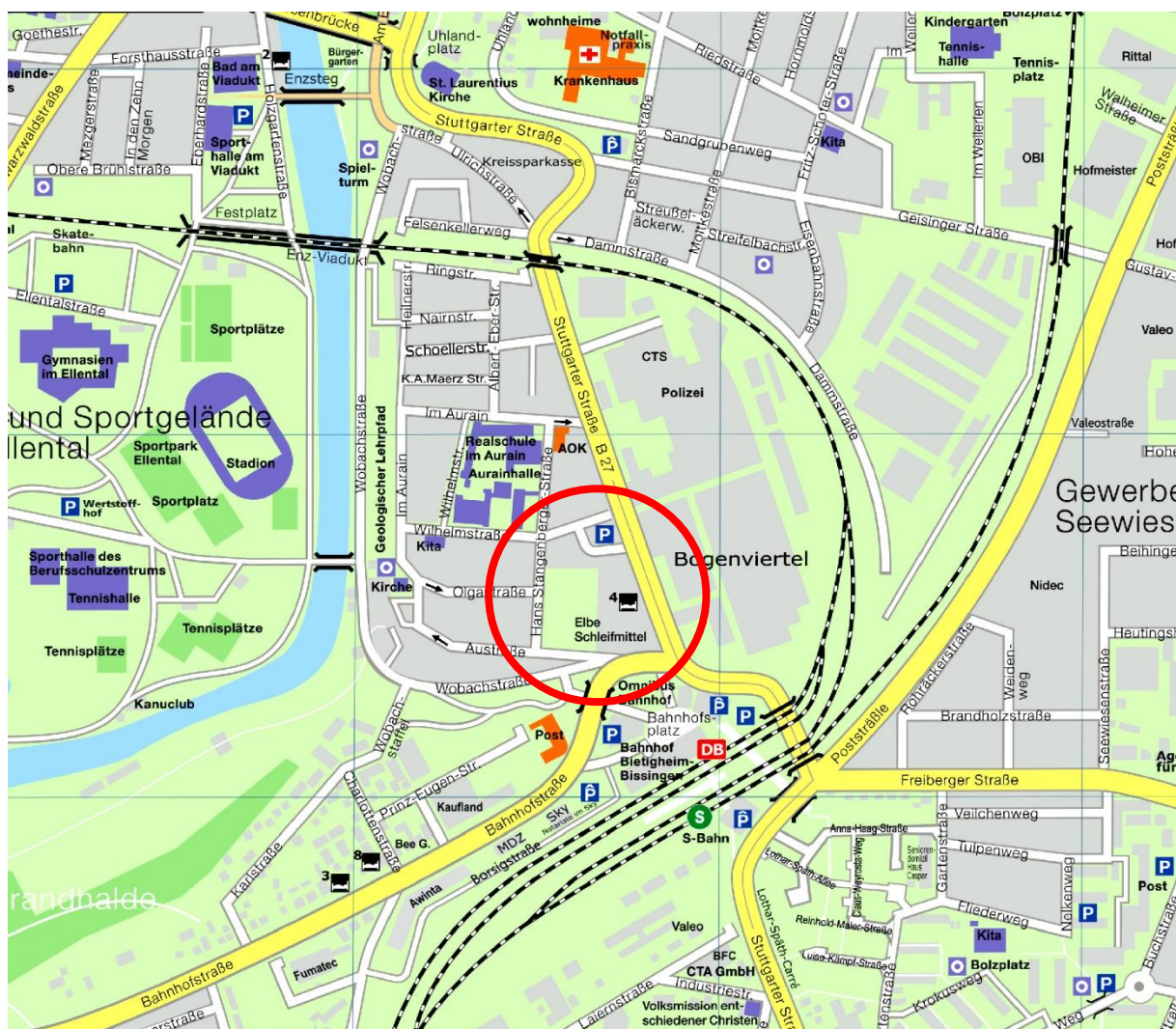


**Landkreis Ludwigsburg  
Stadt Bietigheim-Bissingen  
Gemarkung Bietigheim**

**B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan „STUTTGARTER-, WILHELM-, HANS-STANGENBERGER-, AUSTRASSE“,  
Planbereich 2.1**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4902, 4902/2, 4905/2, 4908, 4908/1, 4908/2, 4908/3, 4908/4, 4933/1, 4933/4, 4933/5, 4933/6, 4933/7 (Wilhelmstraße), 4933/8, 4935, 4935/3, 4935/4, 4935/5, 4935/6, 4935/7, 4935/8, 4935/9, 4935/10, 4936/1, 4936/2, 4937/2, 4941, 4941/1, 4942/1, 4943 und 4943/3 sowie Teile der Flurstücke 5013/4 (Wilhelmstraße) und 5013/1.



**Aufgestellt:**  
**Bietigheim-Bissingen, den 02.10.2023**  
**- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -**  
**III - 611 / AZ 61.26.04 PB 2.1 gr**

**- F e i e r t -**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Ein privater Investor hat das ehemalige Elbe-Areal erworben, um auf dem ca. 1,6 ha großen Firmengelände neue Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen. Zusätzlich soll auf dem seitherigen Parkplatz ein Quartiersparkhaus mit Mobilitätsstation und ergänzenden Nutzungen entstehen. Gemäß dem seit vielen Jahren in Bietigheim-Bissingen verfolgten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll mit der städtebaulichen Neuordnung des künftigen Aurain-Carrés langfristig die nachhaltige Stadtentwicklung an einer zentralen Stelle im Stadtgebiet fortgeführt und Flächenangebote für verschiedene Nutzungen entwickelt werden. Um eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten und die angestoßene Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfruchtigen Umfelds im Bereich Bahnhof/Stuttgarter Straße fortzuführen, sollen auch die angrenzenden Grundstücke in die Planung einbezogen werden. Für die geplante Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung**

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft. Die Fläche des Gebiets ist entsprechend der ehemaligen Nutzung als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist die Fläche für das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Teile der ehemaligen Betriebsgebäude der Firma Elbe sind als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestuft. Die geplante Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet rechtskräftig ist der Ortsbauplan „Bahnhofstraße/Olgastraße“ vom 27.07.1938, der für den betreffenden Bereich lediglich Baulinien bzw. Baugrenzen festlegt. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an: im Norden und Westen der Bebauungsplan „Aurain Änderung“, rechtskräftig seit 21.01.1959, im Süden der Bebauungsplan „Umgestaltung Wobachstraße“, rechtskräftig seit 22.04.2008 sowie der Bebauungsplan „Wobach 1. Änderung / 2. Teil (Bahnhofsvorplatz)“, rechtskräftig seit 11.11.1985. Östlich der angrenzenden Stuttgarter Straße befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Bogenviertel“ in Aufstellung.

## **4. Bestand**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 2,5 ha. Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich von den Flächen des ehemaligen Elbe-Areals mit seinen denkmalgeschützten Fabrikgebäuden im Südosten und altem Baumbestand im Westen geprägt. Die ehemals großflächigen Produktionshallen im Zentrum des Areals wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Entlang der Stuttgarter Straße schließt sich eine geschlossene, überwiegend drei- bis viergeschossige, gemischt genutzte Bebauung an, deren Garagenhöfe an das ehemalige Fabrikareal angrenzen. Entlang der Wilhelmstraße befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Das anschließende ehemalige Postgelände an der Ecke Wilhelmstraße/Stuttgarter Straße wird derzeit als ebenerdiger Parkplatz genutzt.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich eine gemischt genutzte, überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung an. Nordöstlich befindet sich die Realschule im Aurain. Im Westen grenzt die in den 1920er Jahren entstandene denkmalgeschützte Aurainsiedlung an, die eine Reihe zwei- und dreigeschossiger, meist traufständiger Wohnhäuser umfasst, die samt zugehörigen Gärten als Sachgesamtheit geschützt sind. Weiter westlich schließt sich mit dem Enztal eine der größten zusammenhängenden Grün- und Freiflächen der Stadt an, die neben dem Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten auch eine bedeutende Klimafunktion erfüllt. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bahnhof Bietigheim-Bissingen. Im Osten ist auf der gegenüberliegenden Seite der Stuttgarter Straße derzeit das sogenannte Bogenviertel in Planung. Auf den Flächen des ehemaligen DLW-Areals sollen auf ca. 8,5 ha neue Wohn- und Gewerbeflächen entstehen.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Im Rahmen der Neubebauung soll eine gemischte Nutzung realisiert werden. Entlang der Stuttgarter Straße sollen dabei insbesondere gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, in den abgeschirmten Bereichen und im Übergang zur Aurainsiedlung soll neuer Wohnraum entstehen.

Gemäß den Richtlinien zur Mobilisierung von bezahlbarem Wohnraum sollen ca. 20% der Wohnflächen für bezahlbaren Wohnraum bereitgestellt werden.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung des künftigen Aurain-Carrés sieht vor, die denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäude im südöstlichen Bereich zu erhalten, in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, um verträgliche Neubauten zu ergänzen und einer hauptsächlich gewerblichen Nutzung zuzuführen. Unter Denkmalschutz stehen die ehemalige Unternehmervilla an der Ecke Stuttgarter Straße/Bahnhofstraße sowie die westlich angrenzenden Backsteingebäude entlang der Austraße inklusive Siloanlage und Brennofenhalle. Die Sheddach-Lagerhalle steht nicht unter Denkmalschutz, wird aber aufgrund der ansprechenden Klinkerfassade in das städtebauliche Konzept einbezogen.

Für den zentralen Bereich der seitherigen Produktionshallen ist eine dichtere Bebauung mit drei länglichen, vier- und fünfgeschossigen Baukörpern sowie zwei Punkthäusern mit sieben Geschossen und jeweils versetzten Dachgeschossen vorgesehen. Im Bereich nördlich der denkmalgeschützten Gebäude sind Flächen für eine Kita mit entsprechendem Freibereich in geschützter Lage möglich.

In dem seither unbebauten Grünbereich ist eine aufgelockerte dreigeschossige Bebauung geplant, die sich in großen, grünen Höfen zur Hans-Stangenberger-Straße öffnet und den bestehenden Baumbestand integriert. Die Gebäude sind als Terrassenhäuser geplant, die sich in Richtung Aurainsiedlung in ihrer Höhe abstaffeln. Um eine abgestimmte Planung für das Gesamtquartier zu erreichen, wird die Fortsetzung der Bebauung auch im nordwestlichen Teil des Plangebiets entlang der Wilhelmstraße ermöglicht. Die bestehende Bebauung genießt dabei Bestandsschutz.

Entlang der Stuttgarter Straße schließt sich im Bestand eine überwiegend drei- bis viergeschossige, geschlossene Bebauung an. Hier soll künftig eine insgesamt viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die bestehende Häuserzeile soll zudem am südlichen Ende durch einen viergeschossigen Gewerboneubau mit versetztem Dachgeschoss ergänzt werden. Am nördlichen Ende soll durch die Errichtung des Parkhauses mit Mobilitätsstation und ergänzenden quartiersbezogenen Angeboten die vorhandene Baulücke an der Stuttgarter Straße geschlossen werden.

Der Baumbestand soll vor allem im westlichen Bereich des Areals soweit möglich erhalten bleiben, um die vorhandene Grünqualität und Lebensräume für verschiedene Arten zu sichern. Der Bestand an Bäumen soll durch zahlreiche Neupflanzungen und neue Grünflächen in den bisher versiegelten Fabrikhöfen ergänzt und ausgeglichen werden. Im Zentrum des neuen Quartiers ist im Konzept des Vorhabenträgers eine „Grüne Mitte“ ohne PKW-Verkehr mit verschiedenen Begegnungsflächen vorgesehen, welche durch entsprechende Ausstattung Raum für ein Miteinander der unterschiedlichen Bewohner des Quartiers bieten sollen. In den Randbereichen im Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen außerdem noch Sitzbereiche mit Blickbeziehungen zu den imposanten Baumhöfen geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die wesentlichen planerischen Ziele soweit als möglich festgesetzt werden. Gestalterische und qualitative Anforderungen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinausgehen, aber einen wesentlichen Anteil an der Gesamtwirkung des Projektes aufweisen, z.B. abgestimmte Fassaden- und Freiraumgestaltung, sollen für die Neubebauung zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und langfristig gesichert werden.

## **5.2 Planungsziele im Einzelnen**

### **Art der Nutzung**

Die Festlegungen zur Art der Nutzung orientieren sich an der jeweiligen stadträumlichen Lage und werden von einer gemischten, urbanen Nutzung entlang der Straßenräume der Stuttgarter Straße (B27) und Wilhelmstraße über den Denkmal- und den neu entstehenden Innenbereich auf den seitherigen Hallenflächen zu einer reinen Wohnnutzung im Übergang zur Aurainsiedlung abgestuft. Das geplante Quartiersparkhaus auf dem seitherigen Parkplatz bildet mit Mobilitätsstation und ergänzenden Nutzungen einen Sonderbaustein an der zentralen Zufahrt zum Quartier.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der südwestliche Bereich des Plangebiets im Übergang zur Wohnbebauung der Aurainsiedlung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Durch den Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen strukturelle Störungen vermieden werden.

## **Urbanes Gebiet (MU)**

Der übrige Bereich, mit Ausnahme des seitherigen Parkplatzes, wird als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen. Das urbane Gebiet wird gegliedert. Die Gliederung erfolgt insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten, die Anforderungen an den passiven Schallschutz bleiben hiervon unberührt.

Gewerbebetriebe i.S.v. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Wohnungsprostitution und Wettbüros - soweit diese noch keine Vergnügungsstätte darstellen sowie Vergnügungsstätten (Grundlage: Vergnügungsstättenkonzeption vom April 2012) und Tankstellen werden für alle Bereiche im urbanen Gebiet ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen und Störungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen im Gebiet und um das Gebiet herum zu vermeiden und die angestoßene städtebauliche Aufwertung entlang der Stuttgarter Straße und im direkten Bahnhofsumfeld nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des Bahnhofs mit Zentralem Omnibusbahnhof sowie der angrenzenden Aurain-Realschule zahlreiche Minderjährige aufhalten bzw. auf ihrem Schulweg am Gebiet vorbeikommen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in allen Bereichen des urbanen Gebiets ausnahmsweise zulässig, sofern sie die geplanten Wohnnutzungen nicht stören und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die genannten Anlagen lassen eine große Bandbreite an möglicher Größe, Nutzungsintensität und entsprechenden nutzungsspezifischen Anforderungen, wie z.B. Stellplatzbedarf, zu. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, muss die jeweilige Gebietsverträglichkeit im Einzelfall geprüft werden.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll in der zentralen Lage einerseits eine attraktive, urbane Nutzungsmischung, zu der selbstverständlich auch Einzelhandelsnutzungen gehören, etabliert werden, andererseits sollen aber Beeinträchtigungen der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren vermieden werden. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen zum Einzelhandel so getroffen, dass, wie im Einzelhandelskonzept vom April 2017 für sonstige integrierte Lagen vorgesehen, Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise, nicht großflächig und nur Betriebe mit bestimmten Sortimenten zulässig sind. Möglich sind dadurch nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Versorgung des Gebiets sowie nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Die Zulässigkeit wird im Rahmen der vorgesehenen Gliederung des urbanen Gebiets zudem auf die Lagen entlang der Stuttgarter und Wilhelmstraße beschränkt, in denen bereits im Bestand eine entsprechende Nutzungsmischung vorzufinden ist. Im Bereich des geplanten Sondergebiets (Mobilitätszentrum) wird die Dimensionierung in Ergänzung zu den Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Entstehen einer Agglomeration im Sinne der Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan, wenn räumlich nahe beieinanderliegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden bzw. neue Einzelhandelsbetriebe zu bestehenden hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinanderliegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m<sup>2</sup> ist, ist in diesem Rahmen theoretisch möglich. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Grundstückszuschneide, Nutzungseinheiten im Bestand) und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, sind Beeinträchtigungen der Innenstadt sowie schädliche überörtliche Wirkungen im Sinne der Raumordnung jedoch nicht zu erwarten.

### Urbanes Gebiet 1 (MU1)

Der Bereich entlang der Stuttgarter Straße wird als „Urbanes Gebiet 1“ ausgewiesen. Die Bebauung in der Stuttgarter Straße ist bereits im Bestand geprägt von Gastronomie, Dienstleistungs- und Handelsnutzungen im Erdgeschoss mit darüber liegender Wohnnutzung und bildet damit eine klassische urbane Nutzungsmischung ab. Durch die getroffenen Festsetzungen soll die bestehende Nutzungsmischung auch im Rahmen einer Neubebauung sichergestellt werden. Aufgrund der stadträumlichen Bedeutung der Stuttgarter Straße und der zentralen Lage sollen die Erdgeschosszonen weiterhin insbesondere publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten werden, da diese einen wesentlichen Teil zur Attraktivität und Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Eine Wohnnutzung wird daher an der Straßenseite im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Versorgung des Quartiers sowie nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß dem Einzelhandelskonzept vom April 2017 ausnahmsweise zulässig, da es sich um eine integrierte Lage im Stadtgebiet handelt.

### Urbanes Gebiet 2 (MU2)

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets entlang der Wilhelmstraße wird als „Urbanes Gebiet 2“ ausgewiesen. Der Bereich ist im Bestand ebenfalls geprägt von Gastronomie, Dienstleistungs- und Handelsnutzungen im Erdgeschoss mit darüber liegender Wohnnutzung und entspricht damit einer urbanen Nutzungsmischung. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dies auch im Rahmen einer Neubebauung ermöglicht. Die Festsetzungen entsprechen denen entlang der Stuttgarter Straße, durch die im Vergleich geschütztere und stadträumlich etwas weniger präsenzte Lage, wird jedoch auf den Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss verzichtet.

### Urbanes Gebiet 3 (MU3)

Der innenliegende Bereich auf den seitherigen Hallenflächen sowie die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Austraße werden als „Urbanes Gebiet 3“ ausgewiesen. In einer weiteren Abstufung sollen hier im Übergang zur reinen Wohnbebauung im Westen und Süden zusätzlich publikumsintensive Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden, um Störungen der im Gebiet zulässigen sowie der angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Im geschützten Innenbereich soll eine Nutzungsmischung entstehen, die eine hohe Wohnqualität mit zusätzlichen quartiersbezogenen Nutzungen, z.B. soziale Treffpunkte, ermöglicht. Der Bereich der Denkmäler liegt zwar grundsätzlich noch im Einzugsbereich der Stuttgarter Straße, der Ausschluss der publikumsintensiven Nutzungen soll hier aber insbesondere der verkehrlichen Situation Rechnung tragen und somit eine zusätzliche Belastung der Austraße vermieden werden.

### **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

Der Bereich des seitherigen Parkplatzes im Nordosten des Plangebiets wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkierung, Mobilität und Versorgung“ ausgewiesen, da die geplante Nutzungskombination keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht. Ziel ist es an zentraler Stelle Flächen für Parkierung sowie Mobilitäts- und Versorgungsangebote bereitzustellen, die sowohl von den Bewohnern im künftigen Aurain-Carré als auch von den Bewohnern im Aurain insgesamt und den Kunden der angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen genutzt werden können. Zulässig sind Parkieranlagen, Miet-/Verleihstationen für PKW, Fahrräder, Lastenräder, eBikes/Pedelcs, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Bankdienstleistungen, Fahrradwerkstätten, Paketstationen sowie Lagerflächen. Im Erdgeschoss entlang der Stuttgarter Straße sind ausnahmsweise nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Anstelle eines reinen Parkierungsbauwerks sollen durch die Verknüpfung mit Mobilitätsangeboten und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs Synergien geschaffen, kurze Wege ermöglicht und damit eine nachhaltige Mobilität gefördert werden. Durch die Verortung am Quartierseingang soll zudem der Park-Such-Verkehr in den angrenzenden Gebieten reduziert werden. Die Ansiedlung der ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss entlang der Stuttgarter Straße unterstützt dabei die Belebung des Straßenraums und trägt zur Integration ins Quartier bei. Einzelhandelsnutzungen sollen dabei auf nichtgroßflächige, nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt werden, da der Fokus der ergänzenden Angebote auf der Versorgung des Gebietes und dem täglichen Bedarf liegen soll. Die genannten Sortimente sind gemäß Einzelhandelskonzept wie in den festgesetzten Urbanen Gebieten 1 und 2 zulässig, da es sich um eine integrierte Lage handelt. Die genaue Dimensionierung der einzelnen Angebote bzw. Nutzungen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Im südlichen Bereich der Wilhelmstraße, zwischen dem geplanten Mobilitätszentrum und dem Bestandsbau an der Stuttgarter Straße 80/1, ist ein Unter- sowie Überbau der öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Im Erdgeschoss soll dadurch die Wilhelmstraße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden. Über- und unterbaubare Fläche sind hinsichtlich der Nutzung dem Sondergebiet zugeordnet. Die erforderlichen Rechte und Pflichten werden ebenfalls mit dem Vorhabenträger gesondert vertraglich geregelt.

### **Maß der Nutzung**

Die Gebäudekubatur wird beschränkt. Die festgelegten Baugrenzen sollen in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Festsetzungen zur Gebäudehöhe eine abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleisten, die einerseits auf bestehende Strukturen eingeht und gleichzeitig eine verdichtete Bebauung im Innenbereich ermöglicht.

Hinweis: Aufgrund des derzeitigen Grundstückszuschnitts im Bereich Stuttgarter Straße 88 (Flurstück 4943/3), der aktuell ausschließlich das eingeschossige Bestandsgebäude umfasst, ist eine

Erweiterung oder Neubebauung baurechtlich nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Die vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans sichern die städtebaulich gewollte Struktur ab, sind für das betreffende Flurstück als Einzelgrundstück im aktuellen Zuschnitt jedoch nicht darstellbar.

### **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Im allgemeinen Wohngebiet werden Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dies sichert eine aufgelockerte Bebauung im Übergang zur Aurainsiedlung sowie großzügige Grün- und Freiflächen, in die der Baumbestand integriert werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei festgelegt. Durch die zusätzlich festgesetzte Höhenstaffelung innerhalb der Baufenster wird ein harmonischer Übergang zur Aurainsiedlung sichergestellt.

In den urbanen Gebieten orientieren sich die Grundflächenzahlen im Innenbereich an den Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet und werden nur zu den Straßen hin erhöht. Dadurch soll auf den seither vollversiegelten Flächen ein hoher Anteil an Frei- und Grünflächen ermöglicht werden, um auch bei einer verdichteten Bebauung eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen in den urbanen Gebieten erlauben eine entsprechend höhere Ausnutzung, um an zentraler Stelle möglichst viel Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Entlang der Stuttgarter Straße ist im Umfeld der denkmalgeschützten Bebauung eine höhere Ausnutzung hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl vorgesehen, da im südlichen Bereich die Grundstücksgröße begrenzt ist. Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der urbanen Gebiete jeweils so gewählt, dass entlang der Straßen mit drei bzw. vier Geschossen ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Bebauung erreicht wird, um das neue Quartier bestmöglich in die Umgebung zu integrieren. Im Innenbereich soll mit fünf bis sieben Geschossen die angestrebte hohe Dichte umgesetzt und durch die zwei Hochpunkte eine städtebauliche Gliederung erreicht werden.

Zur Realisierung einer zentralen Tiefgarage im urbanen Gebiet darf die Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zum Maximalwert von 1,0 überschritten werden, da im Bereich des allgemeinen Wohngebiets keine Tiefgaragen möglich sind, um den dortigen Baumbestand zu schützen. Zur Kompensation muss eine weitgehend begrünte Erdüberdeckung von mindestens 120 cm nachgewiesen werden.

Im Sondergebiet ist für das geplante Mobilitätszentrum eine Grundflächenzahl von 1,0 vorgesehen, um das Gebäude auf der seitherigen Parkplatzfläche darstellen zu können. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da es sich im Wesentlichen um ein Parkierungsbauwerk handelt. Es werden entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung vier Vollgeschosse festgesetzt und die Höhen nochmals gestaffelt, um auf die angrenzende sowie die gegenüberliegende Bebauung zu reagieren.

Im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung wird auf die Festlegung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da es sich um Bestandsbebauung handelt und für jegliche An- und Umbaumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes maßgeblich sind.

### **Höhenfestsetzungen**

Die Höhenlage der Gebäude wird definiert über die Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), um die Beziehung zum öffentlichen Raum zu definieren sowie die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK), um eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. In Bereichen, in denen innerhalb eines Baufensters eine Befahrbarkeit gewährleistet sein muss, wird zusätzlich eine Unterkante baulicher Anlagen (UK) definiert.

Die EFH wird dabei so festgelegt, dass in den Bereichen, in denen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss vorgesehen (WA) bzw. möglich ist (MU), ein Sockel entsteht, durch den eine größere Privatsphäre im Erdgeschoss gewährleistet werden kann. Daher wird die EFH entlang der Wilhelm-, Hans-Stangenberger- und Austraße auf ca. 1 m über Straßenniveau festgelegt, dies ist auch in der umliegenden Wohnbebauung zu finden. In den Bereichen, in denen eine publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen vorgesehen ist, soll ein ebenerdiger Zugang gewährleistet und ein Dialog mit dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die EFH entlang der Stuttgarter Straße wird daher auf die Höhe des angrenzenden Gehwegs festgelegt. Ausgenommen davon ist die geplante Neubebauung im Anschluss an den Denkmalbereich, um hier einen ausgeglicheneren Übergang zu schaffen. Im neu entstehenden Gebietsinneren wird für eine größere Flexibilität auf die Festlegung einer EFH verzichtet.

Über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wird durch die Höhenstaffelungen innerhalb der Baufenster zusätzlich sichergestellt, dass ein städtebaulich abgestimmter Übergang zur Umgebungsbebauung erfolgt, indem die festgesetzten Höhen jeweils auf die angrenzende bzw. gegenüberliegende Bebauung reagieren und erst zum Gebietsinneren ansteigen. Im Innenbereich wird die Staffelung offengelassen, lediglich der zentrale Baukörper nördlich der Denkmäler wird hierdurch nochmals gegliedert, um die lange Gebäudestruktur aufzubrechen und eine Riegelwirkung zu vermeiden. Die festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich dabei jeweils auf die Oberkante Attika, um die Gebäudekubatur im Ganzen zu sichern. In den abgestaffelten Bereichen dürfen Balkongeländer die im Sinne der Gebäudekubatur festgesetzten Höhen ausnahmsweise überschreiten, sofern sie mind. 15 cm zurückgesetzt oder in einem sich von der Fassade unterscheidenden Material ausgeführt werden. Dadurch soll die Nutzung der Staffelgeschossdecken ermöglicht, aber gleichzeitig eine optische Verlängerung der Fassade und damit eine massivere Höhenwirkung der Gebäude vermieden werden. Im Bereich des geplanten Mobilitätszentrums können die maximalen Höhen im Rahmen des Bebauungsplans nur grob gestaffelt werden. Über den städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Höhen und Übergänge im Detail abgestimmt werden, um die angrenzende Bebauung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die festgesetzte Unterkante von 4,50 m in Bereichen, in denen gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Überbauung befahrbarer Flächen vorgesehen ist, stellt sicher, dass ein Durchfahren mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die Abstufungen geradlinig dargestellt, um die Höhenabstufung grundsätzlich zu sichern. Mit dieser Festsetzung ist die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (x-x-Linie) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreitbar, sofern mindestens die entsprechende Fläche an anderer Stelle desselben Geschosses reduziert wird, um eine städtebaulich vertretbare Auflockerung der Baukörper zu ermöglichen und eine gewisse Varianz zu erreichen.

Im Bereich der Denkmäler werden über die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen die Bestandhöhen gesichert.

### **Bauweise**

Entlang der Stuttgarter Straße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um den Straßenraum zu fassen und den urbanen Charakter zu unterstreichen. Im Innenbereich und entlang der Hans-Stangenberger Straße wird eine offene Bauweise festgesetzt um im Übergang zur Wohnbebauung eine aufgelockerte Bebauung und eine Stärkung der Grünräume zu ermöglichen. Für den zentralen Baukörper nördlich der denkmalgeschützten Bebauung im Innenbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, jedoch im Sinne der offenen Bauweise, da das Baufenster aufgrund der städtebaulichen Struktur etwa 5 m länger gefasst ist als in diesem Rahmen vorgegeben.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Baulinien werden straßenseitig entlang der Stuttgarter Straße festgesetzt, um die bestehende Raumkante zu sichern und den Straßenraum der B27 einzufassen. Im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Austraße werden Baulinien festgesetzt, um die Belange des Denkmalschutzes auch baurechtlich zu sichern. Für die innenliegenden Bereiche der genannten Baufenster werden Baugrenzen festgelegt, um im Bestand geringfügige Erweiterungs- bzw. Anbaumöglichkeiten zu eröffnen. Aufgrund des erforderlichen Abstands zum angrenzenden Kulturdenkmal und der bestehenden Grundstücksverhältnisse ist dies nur bis auf Höhe des Gebäudes Stuttgarter Straße 86 möglich.

In den übrigen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept und sollen eine geordnete städtebauliche Struktur sicherstellen. In den straßenseitigen Bereichen werden die Baugrenzen so festgelegt, dass entlang der Au- und Wilhelmstraße eine straßenbegleitende, raumbildende Bebauung umgesetzt werden kann. Entlang der Hans-Stangenberger-Straße soll der vorhandene Baumbestand geschützt bzw. ein weiterer Baumhof ermöglicht werden und ein aufgelockerter Übergang zur Aurainsiedlung entstehen, daher wird in diesem Bereich auf eine Blockrandbebauung verzichtet.

Durch die geplanten Baugrenzen ist auf dem Grundstück Hans-Stangenberger-Straße 41 die bestehende Bebauung nicht voll umfänglich abgedeckt. Das Grundstück ist aktuell straßenseitig mit einem dreigeschossigen Flachdachgebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung bebaut, welches über einen Zwischenbau mit einem zweigeschossigen Gewerbebau im innenliegenden Teil des

Grundstücks verbunden ist. Der zur Hans-Stangenberger-Straße orientierte Baukörper ist beidseitig direkt an die Grundstücksgrenze angebaut. Das Grundstück ist nahezu komplett überbaut und versiegelt. Über einen Hof besteht eine Verbindung zum Grundstück Wilhelmstraße 7. Die gewerbliche Prägung des Gebiets ist mit der Firma Elbe entfallen, im Rahmen der Neuplanung sollen die gewerblichen Flächen entsiegelt und einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Das städtebauliche Konzept sieht, wie oben beschrieben, eine aufgelockerte Bebauung mit großzügiger Durchgrünung in Richtung Hans-Stangenberger-Straße und eine dichtere, höhere Bebauung in der Gebietsmitte vor. Aus diesem Grund wurde im Bereich des Grundstücks Hans-Stangenberger-Straße 41 auf eine straßenseitige Bebauung verzichtet und ein Baufenster für ein siebengeschossiges Punkthaus auf einem Teil des Grundstücks im rückwärtigen Bereich angeordnet. Der vordere Bereich soll entsiegelt werden und einen weiteren Baumhof ausbilden. Die Planung stellt die städtebauliche Zielvorstellung dar, kann jedoch nur durch Grundstücksveränderungen und in Abstimmung mit den Eigentümern umgesetzt werden. Die bestehende Bebauung genießt dabei Bestandsschutz.

Terrassen stellen keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Grundstruktur dar und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Baumstandorte mit Pflanzbindung nicht beeinträchtigt werden und sie im direkten Anschluss an die Gebäude erstellt werden.

Tiefgaragen sind aufgrund des zu erhaltenden Baumbestands im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Erforderliche Tiefgaragen für die geplante Neubebauung sollen im zentralen Bereich des Quartiers gebündelt werden. Tiefgaragengeschosse sind daher in den urbanen Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie erdüberdeckt sind (Substratschicht mindestens 120 cm). Die erdüberdeckten Flächen müssen begrünt ausgeführt werden, um ein hohes Maß an Regenwasserrückhaltung und eine ansprechende Freiflächengestaltung zu gewährleisten. Notwendige bauliche Anlagen wie Hauszugänge, Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und sonstige erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Spielflächen) sind hiervon ausgenommen. An die Tiefgarage angeschlossene Durchgänge zu den Kellergeschossen im WA sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig, um möglichst kurze Wege anzubieten.

#### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in explizit ausgewiesenen Bereichen zulässig, um eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen sicher stellen zu können. Für die Neubebauung sind daher die Parkierung sowie sonstige Nebenanlagen im Rahmen von Tiefgaragen bzw. über das geplante Mobilitätszentrum mit seinen ergänzenden Funktionen vorgesehen. Die Bestandsbebauung entlang der Wilhelm- und Stuttgarter Straße genießt in dieser Hinsicht Bestandsschutz, langfristig sollen jedoch auch hier Flächen entsiegelt und Garagenhöfe durch Gartenflächen mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner ersetzt werden. In der geplanten zentralen Tiefgarage sollen entsprechende Anschlussmöglichkeiten freigehalten werden, um die Erschließung einer möglichen Tiefgarage im Rahmen einer Neubebauung entlang der Wilhelm- und Stuttgarter Straße zu sichern. Die Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Da im Denkmalbereich keine Unterbaumöglichkeiten bestehen sind zwischen den Gebäuden Austraße 131, 133 sowie Stuttgarter Straße 88 und 90 auch offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, die Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung sind dabei zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren Flächen auch nichtüberdachte Fahrradabstellplätze sowie Nebenanlagen wie Kinderspielgeräte, Zisternen, Eingangsüberdachungen, Sichtschutzwände zwischen Terrassen und Standorte für die Bereitstellung von Abfallbehältern am Abholtag zulässig, da diese Anlagen keine Beeinträchtigung der gestalterischen Ziele darstellen und gut in die Freianlagenplanung integriert werden können. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung sind dabei zu berücksichtigen.

### **6. Verkehr | Erschließung | Mobilität**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Wilhelmstraße und im Süden über die Austraße. Das Ingenieurbüro ARGUS hat aufgrund der geplanten Nutzungen wie Dienstleistungen, Gewerbe, Arztpraxen, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.400 Fahrten pro Tag ermittelt. Ausgehend von diesem höheren Verkehrsaufkommen, werden die bestehenden Erschließungsstraßen wie folgt verändert und optimiert:



- Die Linksabbiegespur der B27 zur Wilhelmstraße Süd wird verlängert.
- Der historische Straßenverlauf der Wilhelmstraße im Norden des Mobilitätszentrums wird für den abfließenden Verkehr Richtung Innenstadt Bietigheim-Bissingen / Besigheim aktiviert und für den Zufahrts- und Abfahrtsverkehr des Mobilitätszentrums ausgebaut. Die Wilhelmstraße Nord erhält neben einem Ausbau als Linksabbiegespur Fahrtrichtung Besigheim auf ihrer Südseite eine Entladezone für LKWs. Auf der nördlichen Straßenseite wird der bestehende Fußweg verbreitert. Der südliche Ast der Wilhelmstraße wird weiterhin für den zufließenden Verkehr genutzt. Des Weiteren erfolgt über die Straße der Abfluss in Richtung Ludwigsburg. Zur Optimierung der Taktzeiten der Fußgängerquerung zwischen dem künftigen Bogenviertel und dem Aurain-Carré wird der abfließende Verkehr Richtung Innenstadt / Besigheim nur noch über den Nordostast Wilhelmstraße möglich sein.
- Für das Mobilitätszentrum ist eine Zufahrt über die Wilhelmstraße Nord geplant. Der ausfahrende Verkehr des Mobilitätszentrums wird in Richtung Besigheim / Innenstadt über die Wilhelmstraße Nord geführt. Der abfließende Verkehr Richtung Ludwigsburg wird über die Wilhelmstraße Süd geleitet. Der für die Öffentlichkeit zugängliche Bereich des Mobilitätszentrums ist als Split-Level-Parkhaus geplant. Auf der Ebene -1 befindet sich der Übergang zur privaten Tiefgarage der Wohnbebauung mit ca. 130 Stellplätzen. Eine Anbindung für eine mögliche Tiefgarage der Gebäude Stuttgarter Straße 80/1 bis 86 ist vorgesehen. Weiter eine Anbindung für eine Tiefgarage, die für die spätere Entwicklung entlang der Wilhelmstraße benötigt wird. Als Notausfahrt bei technischen Störungen ist eine einspurige Ausfahrt zur Austraße vorgesehen.
- Die Hans-Stangenberger-Straße erhält einen weiteren 2,5 m breiten Gehweg an ihrer östlichen Flanke von der Einmündung Austraße bis zur Einmündung an der Wilhelmstraße auf dem privaten Grundstück. Der bestehende Parkstreifen bleibt erhalten.
- Die Austraße bleibt in ihrem Querschnitt unverändert erhalten.

Um den entstehenden Neuverkehr zu minimieren und die verkehrlichen Auswirkungen auf die B27 zu reduzieren, soll ein Mobilitätskonzept mit umfangreichen Mobilitätsangeboten und Maßnahmen zur Minimierung des Individualverkehrs umgesetzt werden. Ziel ist es, eine entsprechende Förderung und Änderung des Mobilitätsverhaltens durch das Anbieten von Mobilitätsdienstleistungen zu erreichen, um eine unter Umweltgesichtspunkten positive Mobilitätskultur im Quartier zu stärken und den Bewohnern durch geeignete Kommunikations- und Implementierungsstrategien eine Alternative zu Individualmobilitätsformen anzubieten. Dadurch soll auch die Verkehrszunahme minimiert werden, welche auf die angrenzende Wohnbebauung überstrahlen kann.

Die Verkehrserschließung und das geplante Mobilitätskonzept für das Aurain-Carré werden im Erläuterungsbericht des Büros KMB ausführlich dargelegt.

## 7. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage am Bahnhof und die angrenzende Bundesstraße in Teilen einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS wurden die Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf das Plangebiet ermittelt und insbesondere die Lärmeinwirkungen für die geplanten Gebäude bestimmt.

Im Nahbereich der Stuttgarter Straße wird maximal der Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erreicht, in den straßenabgewandten Bereichen maximal Lärmpegelbereich V. Anhand von Gebäudelärmkarten werden die an den geplanten Gebäuden zu erwartenden Lärmpegelbereiche sowie die Lärmpegelbereiche für die Bestandsbebauung aufgezeigt. Dargestellt sind Lärmpegelbereiche in ausgewählten Geschosslagen zur Veranschaulichung des Konfliktpotentials. Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Baukörper und Geschosslagen ist im Rahmen des Schallschutznachweises im Baugesuch vorzunehmen.

Die Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm im gesamten Plangebiet. Für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sind daher passive Schallschutzmaßnahmen wie schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zusätzlich mögliche Auswirkungen des geplanten Mobilitätszentrums betrachtet. Ausgehend von geschlossenen Fassaden nach Süden und Osten werden im Ergebnis die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für urbane Gebiete und

Mischgebiete an allen Bezugspunkten unterschritten, so dass vom Mobilitätszentrum im derzeitigen Planungsstand keine schalltechnischen Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung ausgehen. In der Ausführungsplanung sind im Weiteren Fassadengestaltung, Materialien, Fahrbahnbeläge etc. abzustimmen und die schalltechnischen Auswirkungen im Detail zu prüfen. Die Ergebnisse sind im Bauantrag darzulegen.

## **8. Denkmalschutz**

Das ehemalige Elbe-Schleifmittelwerk ist die älteste und insgesamt nur unwesentlich veränderte Fabrikanlage in dem vor der Jahrhundertwende industrialisierten Bahnhofsgelände und spiegelt damit die frühe Industrialisierung der Stadt wider. Unter Denkmalschutz stehen als Sachgesamtheit Kulturdenkmal Elbe-Werk die ehemalige Untermehervilla an der Ecke Stuttgarter Straße/Bahnhofstraße, die westlich angrenzenden Backsteingebäude der Werkstattbereiche entlang der Austraße sowie das nördlich liegende, dreigeschossige Produktions- und Lagergebäude, inklusive Siloanlage sowie die westlich angrenzende Brennofenhalle. Die denkmalgeschützten Gebäude werden in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege einer neuen Nutzung zugeführt und um verträgliche Neubauten ergänzt. Die nördliche Sheddach-Lagerhalle steht nicht unter Denkmalschutz, wird aber aufgrund der ansprechenden Klinkerfassade in das städtebauliche Konzept einbezogen.

## **9. Artenschutz | Bäume | Freiraumplanung**

Die Überplanung des ehemaligen Fabrikareals erfolgt gemäß dem seit vielen Jahren in Bietigheim-Bissingen verfolgten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erstellt. Planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft gelten darin als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, eine Umweltprüfung ist in diesem Rahmen nicht erforderlich. Jedoch sollen auch Bebauungspläne der Innenentwicklung im Hinblick auf das Abwägungsgebot im Zusammenhang mit dem weiter geltenden Minimierungsgebot die mit ihrer Realisierung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren oder ausschließen. Aus diesem Grund wurden bereits im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen zum Artenschutz sowie zum Umgang mit dem Baumbestand durchgeführt und Konzepte für eine integrierte Freiraumplanung entwickelt.

### **Artenschutz**

Aufgrund der im Rahmen der Neuordnung zu erwartenden Eingriffe in die parkartigen Grünflächen mit zum Teil sehr altem Baumbestand und den Gebäudebestand (Abbruch Lagergebäude, Sanierung denkmalgeschützter Gebäude) wurden im Zuge der Vorplanung durch den Vorhabenträger für die Flächen des ehemaligen Elbe-Areals bereits 2018 artenschutzrechtliche Untersuchungen beauftragt. Durch das Büro Planbar Gütthler erfolgten von Anfang März 2018 bis Mitte August faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) der relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien mit Erfassung geeigneter Habitatstrukturen und Lebensräume auf dem ehemaligen Elbe-Areal. Die Ergebnisse wurden 2021 um die Erfassung von Habitatstrukturen im erweiterten Planbereich (Geltungsbereich Bebauungsplan) ergänzt.

Im Plangebiet wurden Nachweise für 22 Vogelarten erbracht, davon wurden 15 als Brutvögel eingestuft, drei weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Vorhabensbereich Gehölze für Freibrüter, Gebäude für Gebäudebrüter und Habitatbäume für Höhlenbrüter. Des Weiteren wurden zwei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein gut geeignetes Jagdhabitat und potenzielle Quartiermöglichkeiten in Habitatbäumen und Gebäuden. Quartiernachweise konnten nicht erbracht werden. Im Rahmen der Habitatstrukturkartierung konnten kleinräumige, für Reptilien geeignete Bereiche in der Gartenfläche festgestellt werden. Aufgrund der häufigen Mahd, der überwiegenden Beschattung durch Bäume und Gebäude sowie der isolierten Lage zu geeigneten Reptilienlebensräumen wird ein Vorkommen entsprechender artenschutzrechtlich relevanter Arten dieser Tiergruppe als unwahrscheinlich erachtet.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen sowohl nachweislich genutzte Nistplätze verschiedener frei-, gebäude- und höhlenbrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzel-, Männchen- und teils Wochenstubenquartiere von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Im Rahmen der saP werden Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Minimierung der Gehölzentfernung, Fristeinhaltung bei Fäll- und Abbrucharbeiten, Baumschutzmaßnahmen, Integration von Vogelnährgehölzen in die geplante Außenbegrünung) sowie vorge-

zogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), insbesondere das Aufhängen von Vogelnisthilfen für unterschiedliche Arten und in entsprechender Anzahl im räumlich-funktionalen Bereich, aufgezeigt, bei deren Berücksichtigung die Umsetzung der Planung nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchungen nicht geeignet ist, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und die Planung damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Die genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die CEF-Maßnahmen wurden zum Zeitpunkt der Planerstellung bereits koordiniert und ein kontinuierliches Monitoring durch den Projektträger beauftragt. Zum Zeitpunkt der Planerstellung wurden bereits drei Nisthilfen für die Blaumeise innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf dem Flurstück 4901 (Olgastraße 23) installiert, ebenso drei Nisthilfen für den Hausrotschwanz an Gebäuden auf dem Flurstück 8510 (Berliner Straße 19) und insgesamt drei künstliche Mehlschwalben-Doppelnester (insgesamt sechs Brutnäpfe) an Gebäuden auf dem Flurstück 4935/5.

### **Bäume**

Der Baumbestand im westlichen Teil des Grundstücks stellt eine besondere Qualität dar, die von Beginn an in den Planungsprozess einbezogen wurde. Der Zustand (Verkehrssicherheit, Vorschädigungen usw.) sowie die Vitalität der bestehenden Bäume wurden durch einen Baumgutachter umfassend geprüft und die jeweilige Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit bewertet. Ziel war es die besonders schönen Bäume als historisches Grünerbe für die Innenhöfe der neu entstehenden Bebauung zu erhalten und langfristig zu sichern. Das städtebauliche Konzept wurde daher um den erhaltenswerten Baumbestand herum entwickelt und dieser in das Planungskonzept integriert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auch von Seiten der Öffentlichkeit der Erhalt des Baumbestands hervorgehoben. Um Beeinträchtigungen des erhaltenswerten Baumbestandes weiter zu minimieren, wurde die Planung nochmals dahingehend angepasst, dass in diesem Bereich komplett auf Tiefgaragengeschosse verzichtet wurde, diese sind nun ausschließlich im zentralen Bereich des Grundstücks vorgesehen und nur dort zulässig.

Die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan über entsprechende Pflanzbindungen inklusive Schutzzone gesichert. Darüber hinaus werden Baumschutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume verbindlich festgesetzt. Dies beinhaltet z. B. auch den Umgang bei Abgrabungen, Verwendung von Materialien und Arbeitsweisen innerhalb des Schutzbereiches der Bäume. Die Schutzmaßnahmen wurden bereits im Vorfeld umgesetzt, um die Bäume auf die Baumaßnahmen vorzubereiten.

Im Rahmen der Neuplanung sollen so viele Bäume wie möglich gepflanzt werden. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Durch den Vorhabenträger wurde, auch wenn es naturschutzrechtlich nicht verpflichtend ist, darüber hinaus ein Konzept zum umfangreichen Ausgleich der entfallenden Bäume vorgelegt. Der Bestand an Bäumen soll darin durch zahlreiche Neupflanzungen und neue Grünflächen in den bisher versiegelten Fabrikhöfen ergänzt und ausgeglichen werden. Der vorgeschlagene Ausgleich wird als Konzept in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und im Rahmen der verbindlich abzustimmenden Freiflächenplanung konkretisiert und verortet.

### **Freiraumplanung**

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers berücksichtigt bereits primär den Erhalt der bisher nur privatgenutzten Garten- und Grünbereiche, die nun auch als halböffentliche und öffentliche Grünflächen der Nachbarschaft und Bevölkerung zur Nutzung freigegeben werden. Eingriffe in den Baumbestand werden minimiert. Erhalten, Ergänzen, Nachpflanzen und Diversifizieren hat Vorrang vor Fällung.

Im Zentrum des neuen Quartiers ist eine „Grüne Mitte“ mit verschiedenen Begegnungsflächen vorgesehen, welche durch entsprechende Ausstattung Raum für ein Miteinander der unterschiedlichen Bewohner des Quartiers bieten sollen. Der Bereich ist als Begegnungsfläche ohne PKW-Verkehr (nur Notverkehr) entwickelt und soll über Polleranlagen in den Zugangsbereichen frei von PKW-Verkehr gehalten werden. Die Wegeflächen sollen unter Berücksichtigung einer barrierefreien Erschließung gepflastert werden. Um den Versiegelungsgrad auf das Notwendigste zu reduzieren, sollen Teilflächen der „Grünen Mitte“ mit Rasenfugensteinen gestaltet werden, jedoch wird eine durchgängige barrierefreie Achse hergestellt.

In der „Grünen Mitte“ ist auch die Bündelung der nach Landesbauordnung für die Neubebauung erforderlichen Kinderspielflächen vorgesehen, für die im weiteren Planungsverlauf ein abwechslungsreiches Konzept für verschiedene Altersgruppen erarbeitet werden soll. Die Spielflächen werden auch öffentlich zugänglich sein und kommen so dem ganzen Quartier zu gute.

In den Randbereichen im Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen außerdem noch Sitzbereiche mit Blickbeziehungen zu den imposanten Baumhöfen geschaffen werden.

## **10. Klimafolgenanpassung**

Der fortschreitende Klimawandel kann schwerwiegende Folgen haben. Um Einschränkungen in der Lebensqualität sowie Gefahren für Einwohnerinnen und Einwohner zu vermeiden und mögliche Schäden an der Infrastruktur zu minimieren, sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel notwendig. Für das Plangebiet wurde hierfür ein Entwässerungskonzept erstellt und es werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Auch das Prinzip „Schwammstadt“, in dem Rückhalt, Versickerung, Verdunstung und Kühlung als System zusammenwirken, soll umgesetzt werden.

### **Starkregen**

Die vorliegenden Starkregengefahrenkarten, die im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements erstellt wurden, zeigen für das Plangebiet keine explizite Gefährdungslage, da das Niederschlagswasser im Starkregenfall durch das Gefälle der umliegenden Straßen (Stuttgarter Straße, Wobachstraße) abgeführt werden kann.

### **Entwässerungskonzept**

Für das Aurain-Carré wurde seitens der Stadtwerke ein Entwässerungskonzept erstellt, welches für die Niederschlagswasserableitung einen neuen Regenwasserkanal vorsieht, der von der Wilhelmstraße über die Stuttgarter und Ulrichstraße verläuft und über das bestehende Auslassbauwerk in die Enz entwässert. Der Umgang mit Niederschlagswasser soll darüber hinaus an die zukünftigen Gegebenheiten, bei denen mit vermehrter Trockenheit und Starkregen zu rechnen ist, angepasst werden. Für neue Erschließungsgebiete wird daher angestrebt, die kleinräumige Wasserbilanz möglichst nach dem unbebauten Gelände zu erreichen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden aus diesem Grund weitere Maßnahmen festgesetzt, die durch Rückhaltung des Niederschlagswassers zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses beitragen, durch oberflächennahe Rückhaltung und große Grünflächen eine Erhöhung der Verdunstung und innerquartierlichen Kühlung (Stadtklima) begünstigen sowie durch Versickerung des Niederschlagswassers aus unbelasteten Flächen die Erhöhung der Grundwasserneubildung fördern.

### **Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind für das Aurain-Carré neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung, Rückhalteeinrichtungen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorzusehen. Die Grundlage für die Größenordnung ist der Rückhalt für ein zweijährliches Regenereignis und die zusätzliche Vorgabe von Dachbegrünungen. Des Weiteren ist der Abfluss auf 10 l/s pro ha Grundstücksfläche zu drosseln. Dies entspricht etwa dem natürlichen Abfluss eines ein-jährlichen Regenereignisses auf unbebauter Fläche. Die konkrete Ausführungsart, in Form von Zisternen, Mulden-Rigolen-System o.ä. wird offengelassen, um individuelle Lösungen auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

### **Dachbegrünung**

Im Hinblick auf die Dachbegrünung wird festgesetzt, dass die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen sind. Davon ausgenommen sind die Dachterrassen der Staffelgeschosse. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind abgesehen von technischen Aufbauten durchgängig zu begrünen. Solaranlagen sind möglichst in Kombination mit der Dachbegrünung auszuführen, ansonsten muss die Substratschicht entsprechend erhöht werden, um die beabsichtigte Funktion der Dachbegrünung (Verminderung Niederschlagsabfluss, Erhöhung Verdunstung, Ersatz für Verluste beim Boden, Verbesserung Kleinklima) zu erhalten.

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 120 cm zu überdecken und im Sinne der Gestaltung der unbebauten Flächen zu begrünen, um ein hohes Maß an Regenwasserrückhaltung und eine ansprechende Freiflächengestaltung zu gewährleisten.

## **Bepflanzung**

Pflanzgebote für Baumpflanzungen sowie Vorgaben Fassadenbegrünung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen, die als Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen sind, sollen einen kleinklimatischen Ausgleich schaffen und zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung). Im Bebauungsplan werden im Rahmen von Pflanzlisten hierfür vorwiegend einheimische und im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen auch trockenresistente Arten vorgegeben (keine Exoten, sondern Bäume aus dem südeuropäischen Raum). Durch die festgesetzten Maßnahmen besteht darüber hinaus die Möglichkeit Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf der seither nahezu komplett versiegelten Fläche zu schaffen und die Flächen insgesamt optisch aufzuwerten.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **Wasser I Wärme**

Für den Planbereich ist von Seiten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen eine Versorgung mit Fernwärme angestrebt. Die Fernwärmeversorgung soll aus der geplanten Energiezentrale Mitte über die Dammstraße in das Gebiet Aurain geführt werden. Dies ermöglicht eine zukunftsorientierte Versorgung des Gebietes mit hocheffizienter und zukünftig auch CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme. Die Erzeugung in der Energiezentrale Mitte beruht auf einem innovativen Konzept, welches die Nutzung von Umweltwärme und die bewährte Kraft-Wärme Kopplung verbindet. Zudem wird im Zuge des Ausbaus eine Verbindung der bestehenden Fernwärmenetze realisiert. Diese Verbindung ermöglicht die Nutzung weiterer erneuerbarer Wärmequellen, wie z. B. Biogas oder Holzhackschnitzel.

Die Versorgung der einzelnen Gebäude mit Fernwärme und Wasser erfolgt von den angrenzenden Straßen aus. Für die innenliegenden Gebäude ist vorgesehen, diese über die Hausinstallation der Gebäude entlang der Hans-Stangenberger-Straße zu versorgen.

### **Strom I Telekommunikation**

Die Strom- sowie Telekommunikationsversorgung ist von den umliegenden Straßen aus möglich. Im Innenbereich ist vorgesehen auf der Tiefgarage eine Leitungstrasse für Mittel- und Niederspannung, Straßenbeleuchtung sowie Leerrohre zu verlegen. Von dieser neuen Trasse aus werden auch die innenliegenden Gebäude versorgt. Die Leitungstrasse wird über ein Leitungsrecht abgesichert.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Ableitung des Schmutzwassers ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen (Wilhelm-, Hans-Stangenberger- und Austraße) möglich. Für die Niederschlagswasserableitung wird ab der Wilhelmstraße über die Stuttgarter Straße und Ulrichstraße ein neuer Regenwasserkanal hergestellt, der über das bestehende Auslassbauwerk in die Enz entwässert. Diese äußere Erschließung soll zukünftig eine Entwässerung im Trennsystem für das Aurain-Carré und die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete ermöglichen.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der Gebäude und deren Dachgestaltung sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen in einigen Punkten vorgeschrieben.

Die festgesetzte Dachbegrünung mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten soll für einen kleinklimatischen Ausgleich sorgen und zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung). Zudem soll die Dachbegrünung dazu beitragen das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und somit die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten. Darüber hinaus können mit der Dachbegrünung Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind die Staffelgeschosse, die den Bewohnern als private Freiflächen zur Nutzung als Dachterrasse zur Verfügung stehen sollen. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind abgesehen von technischen Aufbauten durchgängig zu begrünen. Muss die Dachbegrünung zugunsten von Solaranlagen reduziert werden, ist dies durch eine höhere Substratschicht zu kompensieren, um die beabsichtigte Funktion der Dachbegrü-

nung zu erhalten. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und technische Aufbauten sind auf Dachflächen zulässig, soweit sie von der Dachkante eingerückt werden. Technische Aufbauten sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen.

Technische Geräte oder Einrichtungen an Fassaden (z.B. Sattelitenschüssel, Klimageräte) sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, um die Fassade nicht zu beeinträchtigen. Überwiegend geschlossene Fassaden sind zu begrünen, um diese optisch aufzuwerten und einen zusätzlichen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich zu leisten und Lebensraum für Tiere zu ermöglichen.

Anforderungen an Werbeanlagen werden gestellt, da insbesondere entlang der B27 der Straßenraum bereits durch eine Vielzahl an Werbeträgern überladen ist. Um eine Aufwertung des Straßenabschnitts zu erreichen und einer weiteren Überfrachtung des Straßenraums mit Werbeträgern entgegenzuwirken, sind Werbeanlagen und Automaten nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig. Aus gestalterischen Gründen dürfen Werbeanlagen nicht über die Fassade hinausragen und architektonische Gliederungselemente nicht überdeckt werden, auch Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Im Hinblick auf das urbane Umfeld und die zentrale Lage im Stadtgebiet dürfen Werbeanlagen angestrahlt oder hinterleuchtet werden. Leuchtkästen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sowie auffälligen Mustern sind jedoch aus gestalterischen Gründen sowie Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Die Nutzungsmischung innerhalb der urbanen Gebiete ist bereits im Bestand geprägt von Gastronomie, Dienstleistungs- und Handelsnutzungen im Erdgeschoss mit darüber liegender Wohnnutzung. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung soll die bestehende Mischung auch im Rahmen einer Neubebauung sichergestellt werden. Werbeanlagen werden daher auf den Erdgeschossbereich bis max. Brüstungshöhe 1.OG und eine Werbeanlage je Nutzungseinheit begrenzt. Die Größenvorgaben entsprechen dabei einer üblichen Beschilderung auf Brüstungshöhe in urbaner Lage. Unter Einhaltung von Abständen zu den Fenstern ist im Brüstungsbereich üblicherweise keine höhere Werbeanlage möglich. Bei mehreren Nutzungen im Gebäude besteht darüber hinaus die Möglichkeit ausnahmsweise einen (größeren) Sammelwerbeträger an der Fassade anzubringen, wobei die einzelnen Werbeanlagen auf dem Sammelwerbeträger in ihrer Größe und hinsichtlich des Materials aufeinander abzustimmen sind. Schau-fenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen im Hinblick auf den offenen Charakter weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden.

Werbeanlagen bedürfen der Kenntnissgabe, um die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen prüfen und sicherstellen zu können.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen sowie Müllbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten. Schottergärten werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen. Rückhalteeinrichtungen sowie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.

Zur Umsetzung des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts wird die Stellplatzverpflichtung für PKW reduziert.

### **13. Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte: die Fläche des „Elbe-Schleifmittelwerks“ (1), „Chemisch-technische Erzeugnisse Bartkewitz“ (2) im Bereich Stuttgarter Straße 88, „Kfz-Werkstätte Deutsche Post“ (3) im Bereich des heutigen Parkplatzes sowie „Chemische Reinigung Phönix“ (4) im Bereich Stuttgarter Straße 86, die mit B (Belassen) bewertet sind.

Im Zuge der geplanten Flächenkonversion wurden zunächst die Flächen des ehemaligen Fabrikgeländes der Firma Elbe (1) sowie die angrenzenden Hofbereiche westlich des heutigen Grundstücks Stuttgarter Straße 88 (2) durch die Firma Geotechnik Südwest untersucht, um Gefährdungspotentiale für die geplante Wohnnutzung auszuschließen. Die Untersuchungen umfassten in einem ersten Schritt, noch durch die Firma Elbe in Auftrag gegeben, eine multitemporale Luftbildauswertung, die historische Erkundung der Altlastensituation, eine orientierende Erkundung der Produktionsbereiche sowie die Bausubstanzerkundung der Betriebsgebäude der Firma Elbe. Im April 2020 bis März 2021 erfolgte im Auftrag des Vorhabenträgers die gutachterliche Begleitung der Rückbauarbeiten zur Neuerschließung des Geländes. Neben ergänzenden Bausubstanzuntersuchungen wurde der Ausbau des ehemaligen Öltanks begleitet. Zur Erkundung und Sanierung der Freiflächen hat die Firma Geotechnik Südwest im April 2022 eine ergänzende Orientierende Erkundung durchgeführt. Hierbei wurden auf 4 kleinräumigen Teilbereichen leicht

erhöhte Schadstoffgehalte lokalisiert. Diese wurden im Juli und August 2022 durch Aushub saniert und der Aushub entsorgt. Die geplante Nutzung des ehemaligen Firmenareals ist nach den Sanierungsmaßnahmen ohne Einschränkungen möglich. Der Standort wurde aus dem Altlastenkataster des Landkreises gelöscht.

Auf dem heutigen Parkplatz Wilhelmstraße, auf dem das geplante Mobilitätszentrum entstehen soll, befand sich bis Ende der 80er Jahre ein Betriebshof der Deutschen Bundespost, im Altlastenkataster als „Kfz-Werkstätte Deutsche Post“ (3) vermerkt. Laut Altlastenkataster ergaben sich seither keine Anhaltspunkte für erhebliche Stoffeinträge, dennoch können entsorgungsrelevante Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen werden daher in Abstimmung mit dem Landratsamt entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Verdachtsfläche „Chemische Reinigung Phönix“ (4) liegt im Bereich des Geh- und Radweges an der B27. Sondierungsarbeiten sind aufgrund der großen Anzahl unterirdischer Leitungen in diesem Bereich mit verhältnismäßigen Mitteln derzeit nicht möglich. Sollten bei künftigen Aushubmaßnahmen Auffälligkeiten festgestellt werden, werden die weiteren erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt festgelegt.

Hinsichtlich Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen wurde für den Bereich der geplanten Neubebauung eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Insoweit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### 14. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 24.986 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.236 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet	ca. 15.013 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	ca. 1.355 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.314 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 68 m <sup>2</sup>