

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Steinstrasse“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinstrasse“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Entwicklung der Stadt Heimsheim im Bereich östlich des Kotzen- und Zieselbaches wurde zunächst im Wesentlichen durch den Bebauungsplan „Im Gewinn Heerstraße“ (Baulinienplan) aus dem Jahr 1933 festgelegt. Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges wurde im Jahr 1949 der „Ortsbauplan“ zur Steuerung des Wiederaufbaus im Stadtkern erlassen. Der Ortsbauplan erstreckt sich dabei auch über weite Bereiche des Bebauungsplanes „Im Gewinn Heerstraße“, ohne diesen jedoch vollständig zu ersetzen.

In den folgenden Jahrzehnten wurde der Ortsbauplan immer wieder geändert oder durch neue Bebauungspläne ergänzt. Im Quartier rund um die Steinstraße, welches sich von der Heerstraße im Westen bis zur Bloßenbergstraße im Osten erstreckt, führt dies zu der Situation, dass eine Vielzahl von Bebauungsplänen existieren nach denen sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet.

In der jüngeren Vergangenheit war in diesem Quartier bereits ein anstehender Generationenwechsel festzustellen, welcher sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. Ein solcher Generationenwechsel ist in der Regel mit einer verstärkten An-, Um- oder Neubautätigkeit zur Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße technische Standards, aber auch an die jeweiligen Bedürfnisse der neuen Bewohner verbunden.

Aus heutiger Sicht ist die Vielzahl an älteren Bebauungsplänen im Gebiet, auch aufgrund der dort vorgenommenen Festsetzungscharakteristik, nur noch in begrenztem Maße geeignet, die weitere städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher sichergestellt werden, dass mittel- bis langfristig vorgesehene Baumaßnahmen von privater Seite mit den Entwicklungszielen der Stadt in Einklang gebracht werden. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden stehen dabei eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke durch Nachverdichtung im Fokus.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Heckengäu sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich die Flurstücke Nr. 2194 und 2194/1 sind als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Für die beiden Flurstücke ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne „Blossenberg“ (Rechtskraft 1972), „Leonberger Straße I“ (Rechtskraft 1985), „Leonberger Straße II“ (Rechtskraft 1998) und „Heerstraße / Steinstraße / Veilchenweg / Blumenstraße“ (Rechtskraft 2011).

### 3.2 Innerhalb des Plangebietes

Teile des Plangebietes befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Gewand Heerstraße“ (Rechtskraft 1933). Darüber hinaus bestehen für die Flächen des Plangebietes der Ortsbauplan von 1949 sowie der Bebauungsplan „Blumenstraße“ (Rechtskraft 1970).

## 4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes und umfasst ca. 2,5 Hektar. Das Plangebiet beinhaltet die Flächen südlich der Steinstraße sowie die Flächen zwischen dem Veilchenweg und dem Fliederweg. Ebenso sind östlich des Veilchenweges die Flächen auf der Nordseite der Steinstraße Teil des Plangebietes.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Heimsheim.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 25.162 m<sup>2</sup> und eine Wohnbaufläche von ca. 21.115 m<sup>2</sup>. Die sich daraus ergebende Grundfläche liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## 6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grundsätzlich sind im Gebiet geeignete Strukturen vorhanden, welche europarechtlich geschützten Arten als Lebensstätten dienen können. Da es sich um einen reinen Angebotsbebauungsplan handelt, können mögliche Eingriffe in solche Strukturen nicht abgeschätzt werden und sind im jeweiligen Vorhabensfall zu untersuchen.

Die Auswirkung der Planung wird daher zunächst als gering eingestuft.

### 6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet von überformten Böden in Siedlungslage mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Da der vorhandene Oberboden nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebracht werden soll, geht dieser durch die Planung nicht verloren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

### 6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Am südlichen Ortsrand befindet sich der Hungerbrunnengrube als Gewässer 2. Ordnung. Der Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eingriffe in das Gewässer sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Heimsheim und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Heimsheim und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

## 7 Bestand

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend durch einen älteren Gebäudebestand mit überwiegend Einzelhäusern mit 1 bis 2 Wohneinheiten geprägt. Vereinzelt sind in der jüngeren Vergangenheit auch Doppelhauseinheiten entstanden. Insbesondere entlang der Steinstraße weisen die Grundstücke dabei einen großzügigen Zuschnitt mit größeren Gartenflächen auf.

Sowohl die Steinstraße als auch der Fliederweg weisen eine Straßenbreite von ca. 5,50 m auf, der Veilchenweg ist mit einer Straßenbreite von ca. 4,50 m schmaler ausgeführt. Aus der historischen Entwicklung heraus fehlt diesen Straßen jedoch ein separater Gehweg.

### 7.2 Topographie

Entlang der Steinstraße steigt das Gelände auf einer Länge von ca. 300 m um ca. 3 m in östlicher Richtung hin an. Südlich der Steinstraße fällt das Gelände in Richtung des Hungerbrunnengraben um ca. 1 bis 2 m ab.

In nördlicher Richtung steigt das Gelände ausgehend von der Steinstraße in Richtung der Blumenstraße deutlich um ca. 10 m an.

### 7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 7.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Heerstraße im Westen bzw. die Bloßenbergstraße im Osten an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Trasse zur Leonberger Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle „Leonberger Straße“ verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den ÖPNV.

### 7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Hungerbrunnengraben. Dieser ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.

## 8 Planungsziele und Planungskonzeption

Ziel der Planung ist die Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung des Gebietes. Dabei soll der grundlegende Charakter mit Einzel- und Doppelhäusern der Bestandsbebauung erhalten werden, im Sinne der Innenentwicklung und dem schonenden Umgang mit der Ressource Fläche jedoch auch Möglichkeiten zur künftigen Nachverdichtung geschaffen werden. Aufgrund der Erschließungssituation im Bestand soll die Nachverdichtung jedoch auf einen Gebietsverträglichen Maßstab begrenzt werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes, an der Ecke Heerstraße und Steinstraße soll auf den Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes auch eine etwas großzügigere Bebauung ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund einer dort vorhandenen leistungsfähigeren Erschließung sowie einer grundsätzlich verdichteteren Bebauung entlang der Heerstraße kann dies als vertretbar angesehen werden.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehende und die umgebende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der vorherrschende Gebietscharakter erhalten und gesichert werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt. Diese werden für einzelne Bereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt und haben vor allem das Ziel, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu wahren, gleichzeitig jedoch eine moderate Nachverdichtung und zeitgemäße Gebäudeformen zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Orientierungswerten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

### 9.3 Bauweise

Im überwiegenden Planbereich gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine dem Bestand und der Umgebung angepasste, durchlässige Bebauung gewährleistet.

Um den Charakter des Gebietes zu wahren sind die Gebäude zudem in ihrer maximalen Länge beschränkt.

In Bereich der Nutzungsschablone 1 soll eine dichtere Bebauung ermöglicht werden, deshalb wird hier die offene Bauweise festgesetzt.

### 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

### 9.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind in ihrer Anzahl und Kubatur eingeschränkt und mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vergleichsweise schmalen Straßen ohne Gehwege im Plangebiet von Bedeutung.

### 9.6 Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein Gebiet handelt, das schon fast vollständig bebaut ist, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen sowie dafür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Durch den erforderlichen Stauraum vor Garagen kann zudem mit wenig Aufwand ein zusätzlicher Stellplatz auf den Grundstücken gewährleistet werden.

#### 9.7 Wohneinheiten

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Nachverdichtung im Gebiet, ohne dabei den grundlegenden Charakter zu verletzen. Lediglich im Bereich der Nutzungsschablone 1 soll, aufgrund der Prägung der Bebauung an der Heerstraße, eine dichtere Bebauung mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten ermöglicht werden.

#### 9.8 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden – zur Sicherung der Erschließung und entsprechend dem Bestand – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Hintergrund sind die schmalen Straßen im Bestand, welche als gemischt genutzte Verkehrsflächen ohne separate Gehwege ausgeführt sind.

#### 9.9 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um eine gewisse Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Anzahl der Bäume soll sich dabei an der jeweiligen Grundstücksgröße orientieren.

### **10 Örtliche Bauvorschriften**

#### 10.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den jeweils in der Örtlichkeit vorhandenen Dächern. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden.

#### 10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern (bei Garagen) kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

#### 10.3 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

#### 10.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in die Umgebung bei und schafft ökologisch wertvolle Flächen. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

#### 10.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### 11 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

### 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 25.162 m<sup>2</sup> (ca. 2,5 ha). Abzüglich der Wasserflächen mit 1.113 m<sup>2</sup> und der Verkehrsflächen mit 2.934 m<sup>2</sup> verbleibt ein Wohnbauland von 21.115 m<sup>2</sup>.

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18