

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Östlich der Bilfinger Straße – Beihinger Straße – 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung / Bedarf

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Bebauung des Stadtteils Geisingen. Das bisher mit einem Wohngebäude bebaute Gebiet eignet sich für eine innerörtliche Nachverdichtung. Hierzu hat ein Investor ein Konzept erstellt, das die Bebauung mit mehreren Wohngebäuden vorsieht, durch das insgesamt 30 Wohnungen entstehen sollen. Vorgesehen ist dabei die Schaffung von Wohnraum für Senioren.

Das Vorhaben ist in einem bislang locker bebauten Siedlungsbereich angesiedelt. Mit der nun vorgesehenen Nachverdichtung stellt es eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar. Dieser ist der Vorzug vor einer Außenentwicklung zu geben, auch wenn in bestehende Grünflächen hinein erweitert wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2005 und sieht bislang im Geltungsbereich eine eher lockere, eingeschossige Bebauung vor. In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Planungsansätze zur innerörtlichen Verdichtung jedoch verändert. Mit Einführung des § 13a zum 1.1.2007 – auch wenn hier nicht anwendbar – sollte die Stärkung der Nachverdichtung erreicht werden. Damit folgt die vorliegende Planung diesem Grundsatz. Städtebaulich lässt sich die Erweiterung der Bauflächen aufgrund der benachbarten, rückwärtigen Bestandsbebauung als vertretbar und in Bezug auf die Umgebungsbebauung in der geplanten Gebäudehöhe als angemessen einstufen.

Da sich das Vorhaben nun nicht auf Grundlage des geltenden Baurechts realisieren lässt und vor dem Hintergrund der vorhergehenden Ausführungen, hat sich die Stadt Freiberg entschlossen, das Planungsrecht zu ändern und hat hierfür am 08.03.2022 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird die Möglichkeit zur Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan genutzt. Damit wird zusätzlich zu den Bebauungsplan-Unterlagen ein Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Bebauungsplanes.



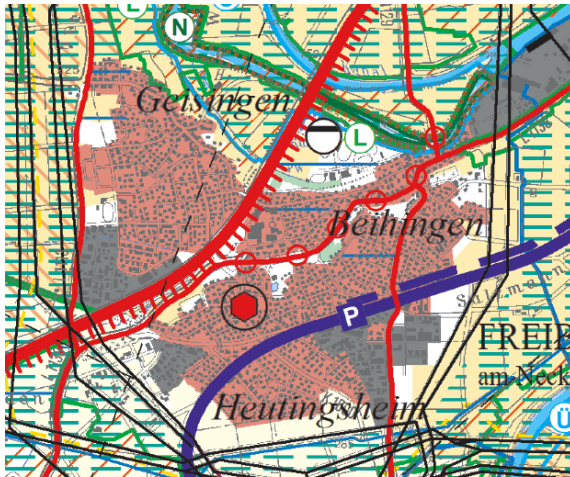
Stand vor Umplanung

Abbildung 1 – Visualisierung Vorhabenträger

Zur Sicherstellung, dass die Wohnungen für die vorgesehene Zielgruppe zur Verfügung stehen, wird der Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung enthalten und ergänzend ein Grundbucheintrag vorgenommen. Ebenso ist die Betreuung durch die Sozialstation, für die ein Beratungsraum vorgesehen ist, Teil des Konzeptes.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

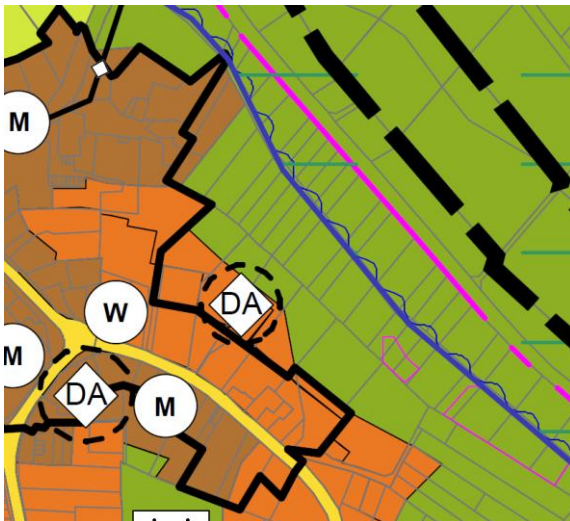


Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Freiberg am Neckar als Kleinzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Der Planbereich liegt am Rand der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.

Nördlich angrenzend ist das Gebiet für Landwirtschaft und für Naturschutz und Landschaftspflege eingetragen.

Die Bruttowohndichte wird mit 60 EW/ha vorgegeben.

2.2 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 (genehmigt am 18.12.2009, bekannt gemacht am 23./24.02.2012) der Verwaltungsgemeinschaft Freiberg a.N. / Pleidelsheim als Wohnbaufläche enthalten. Der nordöstliche Teilbereich ist als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Da gem. § 5 Abs. 1 BauGB die Darstellungen in Flächennutzungsplänen die Grundzüge der Bodennutzung wiedergeben, sind diese nicht parzellenscharf abzugrenzen. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme der als Grünflächen dargestellten Bereiche kann im vorliegenden Fall der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3 Bestehendes Planungsrecht



Für einen Großteil des Änderungsbereiches besteht der Bebauungsplan Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße, in Kraft getreten am 21.07.2005.

Für den nördlichen Teil des Flurstücks 166 besteht kein Planungsrecht.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Geisingen nördlich der Beihinger Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 200/1, 201/1 und 202/1,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 165,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 152 (Beihinger Straße),
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 182/2.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplanverfahren

Zu Beginn des Verfahrens wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgesehen.

Im Zuge der ersten Beteiligungsrunde wurde deutlich, dass Voraussetzungen zur Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens nicht gegeben sind. Daher wird im Weiteren das Regelverfahren nach BauGB angewendet. Somit kann die bislang vorgenommene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange als Frühzeitige Beteiligung angesehen werden.

Dem Bebauungsplan liegt somit nun ein Umweltbericht mit Umweltprüfung bei.

6 Gutachterliche Grundlagen

6.1 Artenschutz

Für den Planbereich liegt eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (AWL, Dipl.-Biol. Dieter Veile) vom Oktober 2022 vor. Die im Jahr 2022 durchgeführten Untersuchungen konnten aufgrund der Habitatausstattung auf die Artengruppen Vögel, Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge konzentriert werden.

Bei den Untersuchungen zu Haselmaus, Reptilien und Schmetterlingen konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden.

Durch das nachgewiesene Vorkommen von allgemein verbreiteten Vogelarten können durch Rodungen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden. Um dies zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. vorzunehmen.

Der Nachweis von Fledermausarten hat gezeigt, dass diese nicht innerhalb des Plangebietes anzutreffen sind, so dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

6.2 Klima

Die Auswirkungen des Plangebiets auf das lokale Klima wurden in einer fachgutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom Juli 2022 betrachtet. Die Auswirkung der Planung wurden neben Durchlüftung auch auf Kaltluftentstehung, lokale Kaltluftabflüsse und der regionale Kaltluftstrom beurteilt.

Im Ergebnis ist nicht mit einer erheblich nachteiligen Auswirkung des Vorhabens auf das Lokalklima zu rechnen. Regionalklimatische Wirkungen sind auszuschließen.

6.3 Lärm

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 29. April 2025 wurden durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr betrachtet.

Insbesondere die Autobahn A 81, die Beihinger Straße sowie die Kreisstraße 1600 (Bilfinger Straße) wirken sich auf den Planbereich aus. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 8 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 13 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 3.1.1 bis 3.2.6 im Anhang).

Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 4 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A) überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Schutz vor Verkehrslärm soll im Plangebiet durch die Installation von Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung erfolgen. Des Weiteren sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ausreichend gegen Außenlärm zu schützen.

Entsprechend den Vorschlägen im Gutachten werden hierfür textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Es handelt sich beim Plangebiet um ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Wohngrundstück mit den zugehörigen Freiflächen. Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

7.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt ausgehend von der Beihinger Straße Richtung Norden ab. Es reicht dabei von ca. 212 m ü.NN bis auf ca. 203 m ü.NN. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine Hangkante, von der aus im Weiteren das Gelände zum Neckar hin deutlich abfällt.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck.

7.4 Denkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich des folgenden denkmalrelevanten Objekts:

Merowingerzeitliches Gräberfeld (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 96992901); Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

Zwischen 1920 und 1980 sind zwischen Bilfinger- und Beihinger Straße immer wieder Grabfunde des frühen Mittelalters entdeckt worden. Eine 1959 auf dem Nachbargrundstück (Flst.Nr.: 165) entdeckte vorgeschichtliche Bestattung kann weiterhin für das Vorhandensein eines jungsteinzeitlichen Bestattungsplatzes im Gebiet sprechen.

7.5 Eigentum

Die Flurstücke sind in privatem Besitz.

7.6 Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Beihinger Straße. Richtung Nordwesten kann über den Anschluss an die Bietigheimer Straße die L 1113 (Ludwigsburger Straße) erreicht werden. Richtung Südosten mündet die Beihinger Straße in die Württemberger Straße, die ins Stadtzentrum führt.

7.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

7.8 Ver- und Entsorgung

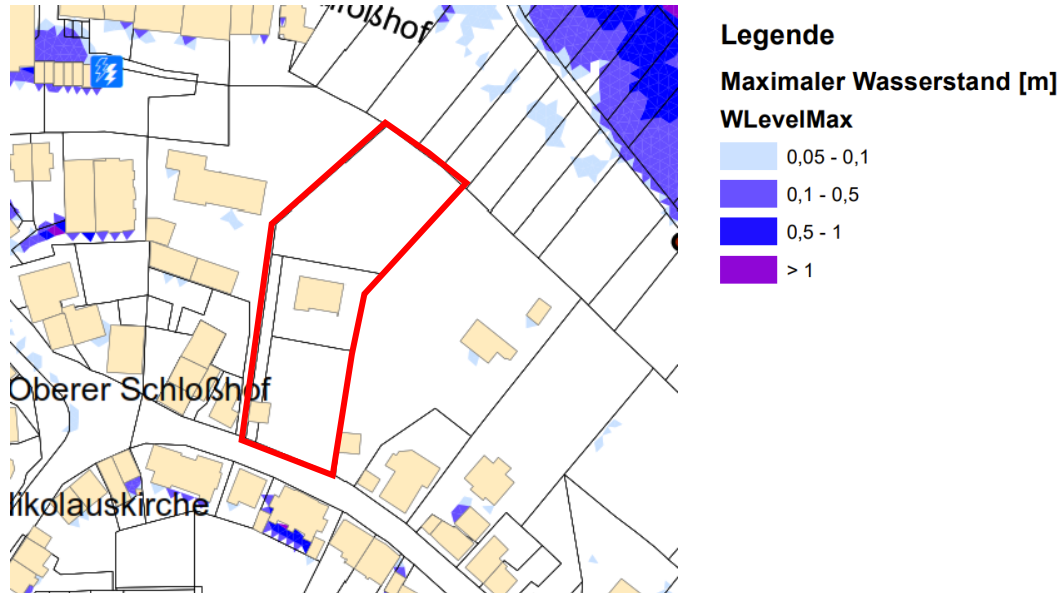
Aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Fläche bereits an die vorhandenen Anlagen angebunden.

7.9 Gewässer/Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nicht innerhalb des Plangebiets oder in dessen unmittelbarer Nähe gelegen.

7.10 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

In den Risikokarten zu Starkregenereignissen (außergewöhnliche Ereignisse) sind keine Überflutungen verzeichnet.



8 Planungsziele und Planungskonzeption

8.1 Bebauung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegt bereits ein Konzept vor, das drei Wohngebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage vorsieht. Die Planungen sind in den beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt.

8.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Beihinger Straße aus.

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Aufgrund der Höhenverhältnisse wird es erforderlich sein, Pumpenanlagen zu verwenden.

Das anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden, die über einen Überlaufanschluss an das Leitungsnetz angeschlossen werden.

8.4 Lärmschutz

Wie bereits in Kapitel 6.3 ausgeführt, sind aufgrund des Verkehrslärms Maßnahmen erforderlich. Diese können im vorliegenden Bebauungsplan vorhabenbezogen festgelegt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, wird diese Art der Nutzung beibehalten. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorhaben- und Erschließungspläne bestimmt.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) / Fläche für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Flächen werden dem Vorhaben entsprechend angepasst, dienen aber auch dazu die Bebauung Richtung Norden entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung zu begrenzen.

Um außerhalb der überbaubaren Flächen auch die Tiefgarage in ihrer Ausdehnung und die oberirdischen Stellplätze zu berücksichtigen, werden hier ergänzend entsprechende Flächen festgelegt.

9.4 Private Grünflächen

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung und auch im bestehenden Baurecht enthaltene Grünfläche wird über die Festlegung einer privaten Grünfläche in Teilen am nördlichen Gebietsrand übernommen.

In dieser werden baulichen Anlagen als Gebäude, wie Geräteschuppen, Überdachungen oder ähnliches nicht zugelassen, um insbesondere an der anschließenden Hangkante und im Bezug auf die Bestandsbebauung einen Abstand der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

9.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Mit Blick auf die Niederschlagswasserrückhaltung, dessen Verdunstung und damit die positive Wirkung auf das Gebietsklima werden neben wasserdurchlässigen Belägen auch für Flachdächer und Tiefgaragenbereiche außerhalb der Hochbauten Dachbegrünungen vorgegeben.

9.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um den Lärmwirkungen aufgrund von Verkehrslärm zu begegnen, werden gemäß den gutachterlichen Empfehlungen entsprechende Regelungen getroffen.

9.7 Pflanzgebote

Es werden innerhalb der privaten Grünfläche Pflanzgebote als Ersatz für den Verlust von Gehölzen vorgegeben. Zudem sind Fassadenabschnitte zu begrünen, da sich dies positiv auf die Schutzgüter Biotop und Klima auswirkt und auch zur Durchgrünung der neuen Bebauung beiträgt.

10 Örtliche Bauvorschriften

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften verzichtet.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2.980 m² (ca. 0,3 ha).

Davon werden etwa 2.650 m² als Wohnbaufläche und ca. 330 m² als Grünflächen ausgewiesen.

Da es sich bei den Wohnungen um Seniorenwohnungen in der Größe von 50-95 bzw. 97 m² handelt, wird bei der Ermittlung der Bruttowohndichte von einer Belegung von 1,7 EW/WE ausgegangen. Damit werden bei 30 Wohnungen etwa 51 EW im Plangebiet wohnen. Bei der Größe des Plangebiets ergibt sich somit eine Bruttowohndichte von 171 EW/ha.

Damit sind die regionalplanerischen Vorgaben für Freiberg von 60EW/ha deutlich übertroffen.

Gefertigt: Bad Boll, den 30.09.2025



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