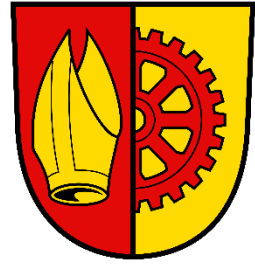


Gemeinde Bisingen

Kernort Bisingen

Landkreis Zollernalbkreis



Bebauungsplan

„Maute-Areal“

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Bisingen**

Begründung

Entwurfsfassung vom 14.10.2025

Aufgestellt:

Pfullingen, den 14.10.2025

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Maute-Areal“

Gemeinde Bisingen, Kernort Bisingen Landkreis Zollernalbkreis

Begründung

Teil A – Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Abriss der ehemaligen Textilfabrik Maute sowie der bereits vorliegende städtebauliche Rahmenplan ermöglichen es, das innerörtliche Gebiet zu entwickeln und eine Nachverdichtung durchzuführen.

Aufgrund der Lage des Gebiets im Innenbereich der Gemeinde Bisingen soll die städtebauliche Ordnung gesichert und die Übergänge zum Bestand verträglich gestaltet werden. Es soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, in welchem Wohnen und Arbeiten gemeinsam gelebt werden kann. Im Bebauungsplan sollen demnach urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO und allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Es ist erforderlich, den Bebauungsplan „Maute-Areal“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung zu schaffen.

1.2 Flächeninanspruchnahme

Durch den Leerstand der ehemaligen Textilfabrik Maute herrschen im Plangebiet erhebliche städtebauliche Missstände. Ungenutzte, wertvolle Flächen im Innenbereich gilt es im Zuge der Innenentwicklung aufzuwerten. Der Abriss ermöglicht die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, das Wohnen und Arbeiten in Einklang bringt und damit dem aktuellen Siedlungsdruck nachgibt.

Die Umnutzung der großen ungenutzten Innenentwicklungsfläche leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und erfüllt den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

1.3 Bedarfsnachweis

Rückblickend auf die vergangenen Jahre zeigt sich ein Zuwachs der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Bisingen (Quelle: Statistisches Landesamt BW).

31. Dezember 2016	9.369 EW
31. Dezember 2017	9.423 EW
31. Dezember 2018	9.423 EW
31. Dezember 2019	9.467 EW
31. Dezember 2020	9.647 EW
31. Dezember 2021	9.751 EW
31. Dezember 2022	9.579 EW
31. Dezember 2023	9.589 EW
30. September 2024	9.529

Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 1,7 % in den Jahren 2016 bis 2024.

Die Vorausrechnungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigen im Jahr 2035 eine Bevölkerungsprognose von 9.828 Einwohnern (EW). Hieraus errechnet sich ein Wohnflächenbedarf in Höhe von $(9.828 \text{ EW} - 9.529 \text{ EW}) / 60 \text{ EW/ha} = \underline{5\text{ha}}$.

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Bisingen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen. Dies lässt sich unter anderem auf die gute Anbindung und Nähe zu den Oberzentren Tübingen und Reutlingen zurückführen.

Neben diesen Anfragen ist auch die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Durch die Belegungsdichte wird angegeben, wie viele Personen in einer Wohneinheit leben. Während in Baden-Württemberg im Jahr 1971 die Belegungsdichte noch bei 3,0 lag, ist sie bis zum Jahr 2024 auf 1,9 gesunken. In Bisingen liegt die Belegungsdichte aktuell bei 2,0 (2024). Hinzu kommt, dass die Wohnfläche je Einwohner aktuell in Baden-Württemberg bei ca. 49 m² liegt, so das statistische Landesamt Baden-Württemberg.

Die Abnahme der Belegungsdichte und die Zunahme der Wohnfläche je Einwohner sind durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Neben der Zunahme der älteren Bevölkerung ist auch der generelle Trend zu Ein- und Zweifamilienhaushalten ursächlich.

Durch die Abnahme der Belegungsdichte – in Anlehnung an die Regionalplanung werden vorsichtige 0,3 % pro Jahr angenommen –, ergibt sich neben dem zuvor berücksichtigten Bevölkerungswachstum ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf bis 2035 in Höhe von

$$(9.529\text{EW} * (1,003 ^ 12) - 9.529\text{EW}) / 60 \text{ EW/ha} = 5,8 \text{ ha.}$$

Werden diese beiden errechneten Annahmen an Flächenbedarf addiert, ergibt sich somit bis 2035 ein Flächenbedarf in Höhe von 5 ha + 5,8 ha = 10,8 ha. Der Bedarf für das Plangebiet mit der Größe von ca. 3,2 ha ist somit gegeben.

Der Regionalplan Neckar-Alb sieht für Bisingen im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum einen Dichtewert von 60 EW/ha vor. Zudem ist in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe einer Schienenhaltestelle eine erhöhte Dichte angebracht. Durch die Schaffung von dichten Höfen mit Mehrfamilienhäusern und einer kompakten Reihenhausstruktur im Übergang zum Bestand kann auf Basis des Rahmenplans im Plangebiet ein Dichtewert von 72 EW/ha angenommen werden. Darüber hinaus können im Plangebiet unterschiedlichste Nutzungen, wie zum Beispiel Büros, Beherbergungsgewerbe, Cafés etc., angesiedelt werden.

Unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Stadtflucht, aufgrund drastisch steigender Immobilienpreise in den Ballungszentren, ergibt sich für die Gemeinde Bisingen das unmittelbare Erfordernis zur Ausweisung eines Wohnbaugebiets. Die zu entwickelnde Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde verkauft die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung. Des Weiteren sollen durch konkrete Vergabeverfahren die Grundstücke veräußert und kommunale Flächen (Rathaus) entwickelt werden. So soll ein zeitnahes Aufsiedeln sichergestellt werden.

1.4 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

- Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Unterschiedliche Grundstücksgrößen zur sozialen Durchmischung
- Wiedernutzbarmachung von zentralen Flächen
- Behebung von städtebaulichen Missständen
- Nachverdichtung
- Zuzug von jungen Familien durch passendes Angebot fördern
- Direkte Verbindung in die Ortsmitte bieten
- Möglichkeit zur Realisierung von Mehrgenerationenwohnen und/oder seniorengerechtem Wohnen
- Nutzungsmischung (beispielsweise Rathaus, Hotel, Büros, Wohnen etc.), ohne Konkurrenz zur bestehenden Ortsmitte aufzubauen

1.5 Planverfahren Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, denn es werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang

mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens und der Gebietsgröße wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Bisingen liegt im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum Albstadt/Balingen/Hechingen in der Region Neckar-Alb.

Die Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum bilden mit ihren gebündelten Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten bedeutsame Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte mit wichtigen Funktionen für den benachbarten ländlichen Raum. Sie sollen so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden (Auszug aus 2.4.2 Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum, Landesentwicklungsplan 2002).

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Neckar-Alb trifft unter anderem Aussagen über die Raumnutzung. Bisingen liegt südlich von Hechingen, nördlich von Balingen und wird über die B 27 aus Hechingen kommend verkehrlich direkt erschlossen.

Bisingen gehört zum Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum und ist ein Kleinzentrum. Ziele dabei sind:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozialverträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbaufläche) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum im engeren Sinne als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum 70 EW/ha
Unterzentrum 60 EW/ha
Kleinzentrum 55 EW/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 45 EW/ha

Bisingen gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Hechingen. Im Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie für Wohnen ausgewiesen. Direkt angrenzend liegt der Bahnhof Bisingen, der die Gemeinde über den Regionalschienenverkehr mit der Stadt Tübingen und Umgebung verbindet. Kleinere Einzelhandelsbetriebe und Nahversorger liegen in unmittelbarer Nähe im Kernbereich von Bisingen.



Ausschnitt Regionalplan Neckar-Alb, Raumnutzungskarte, nach der Verbindlichkeitserklärung vom 29.01.2021.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan. In ihm wird die Art der Bodennutzung im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und die zukünftigen Bedürfnisse grundsätzlich aufgezeigt. Der Planzeitraum für einen Flächennutzungsplan beträgt in der Regel 10 – 15 Jahre und muss bei sich ändernden Bedingungen angepasst werden.

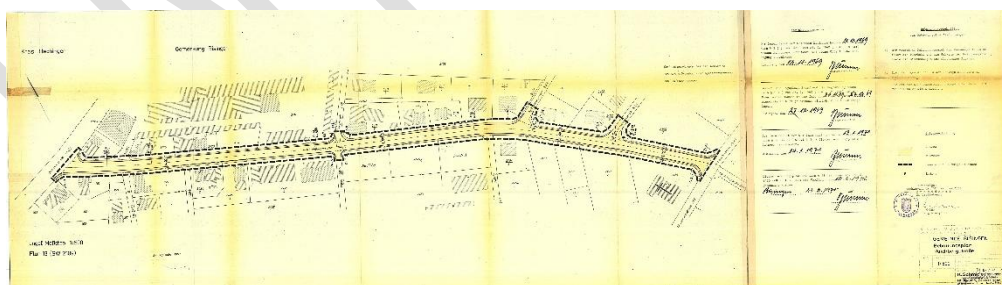
Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bisingen-Grosselfingen stellt im Bereich der Abgrenzung des Bebauungsplans „Maute-Areal“ gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dar. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



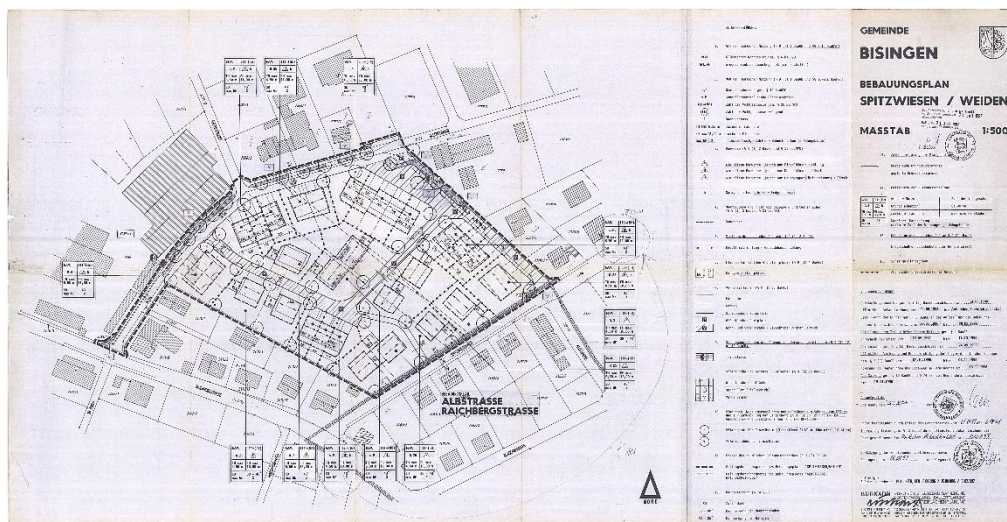
Flächennutzungsplan von Bisingen-Grosselfingen – (In Kraft seit 05.04.2007)

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Flurstücke 1794, 2411/10, 2414, 2414/7, 2424, 2425, 2426/6 und 2391 überlagern sich in den Bebauungsplänen „Raichbergstraße“ und „Spitzwiesen/Weiden“ mit dem Geltungsbereich des Plangebiets. Durch die Neufassung des Bebauungsplans „Maute-Areal“ wird für die genannten Flurstücke ein zeitgemäßes Planungsrecht geschaffen. Die bestehenden Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Maute-Areal“ überplant.



Bebauungsplan „Raichbergstraße“ (genehmigt am 12.02.1970)



Bebauungsplan „Spitzwiesen Weiden“ (in Kraft seit 01.08.1997)

Teil B - Das Plangebiet

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des Kernortes Bisingen.

1.1 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden:	Gemischte Baufläche
Im Osten:	Wohnbaufläche
Im Westen:	Wohnbaufläche und Bahnlinie
Im Süden:	Gemischte Baufläche

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	durch die Flurstücke 2391/2 (teilweise), 2395/1, 2395/2, 2396/4, 2396/5
Im Südosten:	durch die Flurstücke 2409/11, 2409/9, 2409, 2409/1, 2409/8, 2411/1, 2411/2, 2411/8,
Im Südwesten:	durch die Flurstücke 2426/4, 2426/9, 2426/10, 2426/11, 2426/12, 2426/3, 2426/2, 2426/1, 159/1, 160, 161, 162, 163
Im Nordwesten:	durch die Bahnlinie und die Flurstücke 2391/2 (teilweise), 1791/4 (teilweise)

1.3 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Auf dem Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Textilfabrik Maute. Diese wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Nach dem Abbruch der Gebäude befindet sich keine weitere Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik. Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans, außerhalb des Geländes der ehemaligen Textilfabrik, sind Bestandsgebäude vorzufinden, welche Bestandsschutz haben. Die Bereiche der Bestandsgebäude werden durch diesen Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet.

2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für die Entwicklung des Areals der ehemaligen Textilfabrik Maute wurde im Jahr 2020 eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben. In diesem Verfahren wurde der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungs- und Projektentwicklungsbüros citiplan GmbH durch das Beurteilungsgremium als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Daraus resultierend wurde durch citiplan in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bisingen ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt.



Die städtebauliche Idee für das „Maute-Areal“ basiert auf dem Leitgedanken, dass die Identität für einen Ort durch die Auseinandersetzung mit seiner spezifischen Geschichte entstehen kann. Daher soll der städtebauliche Fußabdruck der industriellen Vornutzung der Textilfabrik Maute auf diesem Areal erlebbar bleiben.

Die Auseinandersetzung mit dem Fußabdruck der ehemaligen Industriegebäude führt gleichsam automatisch zu einer Ablesbarkeit dieser neuen Ortsmitte im Ortsgrundriss, da einer eher dörflich geprägten Umgebung eine starke geometrische Ordnung mit etwas höherer Dichte gegenübergestellt wird.

Der südliche Teil des Gebiets ist stark geometrisch geordnet. Der nördliche Teil fügt sich eher organisch-dörflich an den Bestand an. Dadurch entsteht zwischen beiden Bereichen eine Fuge, welche städtebaulich durch die Lage der daran angrenzenden Gebäude betont wird. Diese Fuge fungiert als verbindender Fußgängerbereich mit qualitativen Platzsituationen im Nordwesten sowie Südosten. Der größere Platzbereich im Nordwesten wird mit natürlichen Elementen in Form von Bepflanzungen und einem Spielplatz vorgesehen und bildet somit

den „Grünen Quartiersplatz“ aus. Im Südosten soll ein kleineres „Nachbarschaftsplätzle“ entstehen.

Das geplante neue Rathaus sitzt repräsentativ zwischen „Grünem Quartiersplatz“ und „Rathausplatz“ im Süden und erfüllt gleichzeitig eine wichtige Umlenkfunktion der Achse Marktplatz – Bahnhof über die Eichgasse. Im Südosten an das neue Rathaus anschließend, wurde der Fußabdruck des alten Kesselhauses übernommen. Das an dieser Stelle entstehende Gebäude soll architektonisch so gebaut werden, dass es an die prägnante Fassadenordnung des alten Kesselhauses erinnert.

Im neuen „Maute-Areal“ ist eine hohe Nutzungsmischung mit unterschiedlichsten Wohntypologien, wie Reihenhäuser und Geschosswohnungen, vorgesehen. Zudem sind ein Mehrgenerationenhaus als Baugemeinschaft oder Genossenschaft und Cluster-Wohnen vorstellbar. Ergänzende Nutzungen können Büros, Dienstleistungen und Praxen sein. Neben dem neuen Rathaus sieht die Gemeinde bereits konkret ein Hotel, eine Markthalle sowie einen Standort der Polizei vor. Die Gemeinde plant keine Kinderbetreuungsstätte im Quartier, da in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m Entfernung) ein neuer Kindergarten in der Umsetzung ist. Dieser ist für den steigenden Bedarf durch das Maute-Areal ausgelegt. Die Festsetzungen schließen eine künftige Verortung einer Kinderbetreuungsstätte im Quartier nicht explizit aus.

Das Quartier ist in seinem Inneren weitgehend autofrei vorgesehen und bietet dadurch vielfältige Aufenthaltsqualitäten und Wegevernetzungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten und öffentlichen Parkplätze befinden sich an den Rändern des Quartiers, so dass das Quartiersinnere von motorisiertem Verkehr entlastet wird. Die Stellplätze für die Reihenhäuser können ebenso von den bestehenden Straßen erschlossen werden.

Für die verkehrliche Sicherheit in der Bahnhofstraße soll deren Straßenverlauf optimiert werden. Die Optimierung wird eine angepasste Fahrbahnbreite von voraussichtlich 6,50 m enthalten. Durch eine angestrebte Tempobegrenzung von 30 km/h in diesem Bereich der Bahnhofstraße wird davon ausgegangen, dass Radfahrer*innen keinen zusätzlichen Schutzstreifen benötigen. Zudem soll eine gestalterische Einbindung der Quartiersentwicklung durchgeführt werden. Eine Möglichkeit ist neben einer Pflasterung, angepasst an jene auf dem künftigen Rathausplatz, auch farbiger Asphalt.

Der städtebauliche Rahmenplan berücksichtigt unterschiedliche Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit: Neue Erschließungsstraßen werden weitgehend vermieden, Möglichkeiten zur Nutzung grauer Energie werden aufgezeigt. Darüber hinaus bietet der Rahmenplan eine angemessene Dichte in zentraler Lage an, kompakte Baukörper, PV-freundliche und begrünbare Dachflächen sowie – durch die Reduktion der Flächen für den motorisierten Verkehr – gute Voraussetzungen für wasserdurchlässige Bodenbeläge. Auf diese Weise stärkt der städtebauliche Rahmenplan durch das Aufgreifen der Geschichte des

„Maute-Areals“ nicht nur seine Identität, sondern weist gleichzeitig in die Zukunft.

ENTWURF

Teil C - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) sowie als urbane Gebiete (gem. § 6a BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete werden festgesetzt, um einen verträglichen Übergang zu den kleinteiligeren, an den Geltungsbereich angrenzende Bestandsstrukturen zu schaffen und gleichermaßen, um die Strukturen des Bestands innerhalb des Geltungsbereiches zu wahren und zu integrieren. Lediglich Großstrukturen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, die nicht dem Charakter des zukünftigen „Maute-Areals“ entsprechen würden, sind ausgeschlossen. Die bestehenden Wohnnutzungen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Durch die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete werden ergänzende Nutzungen ermöglicht, um der zentralen Lage und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Es werden in den allgemeinen Wohngebieten kleinere Geschosswohnungsbauten und verdichtete Einfamilienhaustypen ermöglicht, um der örtlichen Nachfragesituation nachzukommen, unterschiedliche Wohnangebote zu schaffen und gleichzeitig einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

In den Bereichen zur Bahnhofstraße sowie zur Raichbergstraße werden Urbane Gebiete festgesetzt, um dem Ziel eines gemischt genutzten Quartiers nachzukommen und somit unterschiedliche Nutzungen im Gebiet anzusiedeln. Die Flurstücke der bestehenden Wohnbebauung gegenüber des Bahnhofs werden ebenfalls als urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch soll langfristig eine Nutzungsmischung und somit auch Gewerbe im direkten Bahnhofsumfeld ermöglicht werden. Des Weiteren bieten sich in den Urbanen Gebieten verdichtete Strukturen an, um die Nähe zum Ortskern und zum Bahnhof zu verdeutlichen. Das Gebiet weist dadurch eine hohe Zentralität im Ort nach, an welchem entsprechende Nutzungen möglich sein sollen, wie zum Beispiel die Unterbringung eines neuen Rathauses oder eines Hotels.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Auch hier sind lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese Großstrukturen im Gebiet schwer zu integrieren sind und die Dichte verringern würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ begrenzt somit die überbaubaren Flächen. Die Angabe der GRZ ist ein Maximalwert, der in der Regel nicht überschritten werden darf.

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl in den Baugebieten lassen eine maximale Bebauung der Baufenster im Rahmen der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu und ermöglichen so eine kompakte und dichte Bebauung mit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Eine flächensparende Gebietsentwicklung und ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nutzungen soll durch diese maximal zulässige Baudichte erreicht werden.

Die GRZ-Werte für die allgemeinen Wohngebiete (WA) liegen bei 0,4 und für die urbanen Gebiete (MU) bei 0,8. Dies bedeutet für ein WA, dass 40 % und für ein MU, dass 80 % der Grundstücksfläche überbaut sein dürfen. Dabei werden Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) mitgerechnet. Durch die Kombination der festgesetzten GRZ und den Baufenstern wird eine dichtere Bebauung im Quartier ermöglicht.

Die im WA 2 festgesetzte und dem Orientierungswert entsprechende GRZ darf durch unterirdische Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, wie beispielsweise Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Das ist notwendig, um die gemäß Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage errichten zu können.

Durch die Errichtung der Stellplätze in Tiefgaragen und Zufahrten über die bestehenden Straßen werden die Attraktivität der öffentlichen Räume sowie die Wohnqualität gesteigert. Zusätzlich kann ein Ziel- und Quellverkehr im Quartier vermieden werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ ist daher aus städtebaulichen Gründen zur Aufwertung des Wohngebiets förderlich.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die (zwingende) Anzahl der Vollgeschosse wurden aus dem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet und sollen zum einen den Charakter der bisherigen Textilfabrik widerspiegeln und zum anderen einen verträglichen Übergang zum Bestand schaffen. Im Bereich der Bestandsgebäude soll die Höhenabfolge der ehemaligen Textilfabrikgebäude ablesbar bleiben. Die Bezugshöhe stellt die Erdgeschossfußbodenhöhe dar.

Im geplanten Baugebiet sind für die Gebäude die maximale Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit Flachdach festgesetzt. In den Bestands- sowie direkt daran angrenzenden Gebieten ist die maximale Trauf- und Firsthöhe mit Satteldach festgesetzt. Die Traufhöhe darf auf 2/3 der Trauflänge um maximal 2,0 m überschritten werden, um eine Gauben-Entwicklung aus der Fassade heraus ermöglichen zu können.

Je nach Lage im Gebiet wird die Gebäudehöhe differenziert festgesetzt. So sind im WA 2 zwingend drei Vollgeschosse mit einem Satteldach und einer maximalen Firsthöhe bis zu 14 m zulässig. Im WA 1 ist für die Gebäude, welche an die Zoller- und Goethestraße angrenzen, eine Firsthöhe von 11,5 m mit zwingend zwei Vollgeschossen zulässig. Dadurch wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung generiert.

Im WA 3 zur Zollerstraße und im Übergang zur Bestandsbebauung im Osten sind bis zu drei Vollgeschosse mit einem Flachdach und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Im WA 4 sind eine Traufhöhe von maximal 6,80 m und eine Firsthöhe von maximal 11,50 m zulässig, um eine recht steile Dachneigung zu erzielen. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung wäre in diesem Bereich mit sehr kompakten Grundstücksgrößen nicht verträglich umsetzbar. Im Sinne der städtebaulichen Einbindung ist in diesem Bestandsbereich die Ausbildung von Satteldächern festgesetzt.

Das MU 2 grenzt an die bestehende Wohnbebauung im WA 4 an und gehört gleichzeitig zum direkten Bahnhofsumfeld. Im östlichen Bereich müssen entsprechend zwingend zwei und weiter westlich zwingend drei Vollgeschosse ausgebildet werden, um die wichtige städtebauliche Raumkante gegenüber dem Bahnhof auch im Falle einer neuen Bebauung auszubilden. Die maximale Trauf- und Firsthöhen variieren innerhalb des MU 2, um einerseits die genannte wichtige städtebauliche Raumkante gegenüber dem Bahnhof auszubilden und gleichzeitig dem Eckgebäude am „Grünen Quartiersplatz“ eine städtebauliche Präsenz als Eckpunkt zu ermöglichen.

Im MU 1 sind im östlichen Hof drei Vollgeschosse zulässig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m, um einen verträglichen Übergang zum Bestand und trotzdem eine Hofsituation zu schaffen. Das nördliche Baufenster in diesem östlichen Hof setzt mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse fest. Die Kubatur des Gebäudes soll mit diesen Festsetzungen an das ehemalige Kesselhaus, das an dieser Stelle stand, erinnern.

Im westlichen Bereich im MU 1 sind spezifische Gebäudehöhen festgesetzt und drei bis vier Geschosse, je nach Baufensterabschnitt, zugelassen. Im Bereich zur Bahnhofstraße hin sind größere Gebäudehöhen zulässig und teilweise zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, um die Zentralität dieses Standorts mit den Gebäudehöhen zu definieren und ebenfalls an die Gebäudekubaturen der ehemaligen Textilfabrik zu erinnern.

3. Bauweise

Die Bauweise regelt die seitlichen Abstandsverhältnisse.

In einigen Bereichen des „Maute-Areals“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zugleich der notwendige seitliche Grenzabstand zwischen den Gebäuden sichergestellt, wodurch ein aufgelockertes städtebauliches Erscheinungsbild gefördert wird. Im MU 1 ermöglicht diese Regelung die Errichtung freistehender Mehrfamilienhäuser außerhalb der Hofstrukturen und trägt so zur Schaffung qualitätsvoller Wohnformen bei.

Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientiert, jedoch eine maximale Gebäudelänge von 55 m zulässt. Die geringfügige Erhöhung der Längenbegrenzung ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung und zugleich die Sicherung einer gegliederten und städtebaulich verträglichen Bebauungsstruktur.

Die Festsetzung einer weiteren abweichenden Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand im MU 2 dient der effizienten und städtebaulich sinnvollen Ausnutzung der Baufläche. Damit diese Bauweise planungsrechtlich dauerhaft gesichert und nachbarschaftlich verträglich ist, ist im weiteren Verlauf durch die Nähe der Bestandsgebäude die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem angrenzenden Grundstück erforderlich, um die notwendige Anrechnung der Abstandsflächen zu ermöglichen. Des Weiteren muss die Einhaltung des Brandschutzes auf der östlichen Seite des Gebäudes beachtet werden.

In definierten Bereichen wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um den bestehenden städtebaulichen Rahmenplan mit einer entsprechenden Dichte umsetzen zu können. In diesen Bereichen wird die maximale Gebäudelänge durch die Baufenster definiert. Des Weiteren wird so eine individuelle Parzellierung z. B. durch Konzeptvergaben ermöglicht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans des Büros citiplan GmbH festgelegt. Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für Vorbauten unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Dies dient der Vielfältigkeit der Fassadengestaltung im Gebiet.

Durch die Festsetzung von Baulinien werden städtebaulich relevante Fluchten und Gebäudeecken planungsrechtlich gesichert.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) definiert. Die EFH wird aus der angrenzenden Verkehrsfläche abgeleitet. Hier wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt. Sollte ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen sein, ist die höher gelegene Straße maßgebend. Für Grundstücke mit mehreren Verkehrsflächen sowie für

rückwärtig oder nicht straßenseitig gelegene Gebäude stellt die Regelung sicher, dass eine eindeutige und einheitliche EFH bestimmt werden kann. Die ergänzende Sonderregelung vermeidet Unklarheiten in atypischen Lagen und gewährleistet damit Planungssicherheit für Bauherren und Genehmigungsbehörden.

Zur Anpassung an topografische Begebenheiten kann die EFH um bis zu 0,2 m über- bzw. unterschritten werden, sofern der Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Regenwasserkanalssystem gewährleistet ist und die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden. Die Überschreitung wird auf 0,2 m begrenzt, um größere Höhensprünge zwischen den einzelnen Gebäuden sowie stark erhöhte oder abgesenkte Eingangssituationen zu vermeiden.

5. Stellung baulicher Anlagen

Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan wird die Hauptgebäuderichtung der Satteldachgebäude in den Baufenstern entsprechend festgesetzt. Im Bestand richten sich diese an der bestehenden Gebäudeorientierung aus.

Durch die festgesetzten Hauptgebäuderichtungen wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in bestehende Strukturen einpassen. Ziel ist es, einen geordneten Charakter innerhalb des Gebiets zu gewährleisten.

Die Firstrichtung ist auch im rechten Winkel zur festgesetzten Hauptgebäuderichtung zulässig. Dadurch bleibt die städtebauliche Struktur trotzdem erkennbar und eine Entwicklung von schräg verlaufenden Firsten wird ausgeschlossen.

6. Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports

Allgemein sind oberirdische Nebenanlagen (wie Carports, Garagen, offene Stellplätze und Mülleinhausungen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um ein geordnetes Bild in den Gärten und Vorgärten zu wahren. Es sollen klar strukturierte Raumkanten freigehalten werden, die nicht von den genannten Nebenanlagen gestört werden sollen. Dadurch soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Hiervon ausgenommen, und somit auch außerhalb der Baufenster zulässig, sind Wege, nicht überdachte Terrassen im Anschluss an Gebäude, Spielplätze, Pergolen und Treppenabgänge zur Tiefgarage, da diese das städtebauliche Bild nicht wesentlich einschränken.

Sonstige überdachte Nebenanlagen (wie überdachte Terrassen, Pergolen und Nebenanlagen zur Fahrradunterbringung) sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (Na) zulässig.

Garagen (Ga), Carports (Ca) und offene Stellplätze (St) sind in den Baugebieten MU 1 und WA 2 unzulässig, da dort die Erstellung von Tiefgaragen vorgese-

hen ist. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in diesen Gebieten in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig, um die Stellplatzunterbringung dort zu gewährleisten, wo keine Tiefgarage errichtet werden kann. Im WA 2 überschneidet sich die festgesetzte Stellplatzfläche teilweise mit einem Leitungsrecht. Die Nutzung ist nur zulässig, wenn der Zugang für Wartung, Instandhaltung und Erneuerung jederzeit gewährleistet bleibt. Die Ausführung als offene Stellplätze, geplant als Kurzzeitparkplätze, ermöglicht eine kurzfristige Freimachung der Fläche im Bedarfsfall, ohne dass erhebliche bauliche Eingriffe erforderlich sind.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind im WA 1 und 3, zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen und Carports sind im MU 2, zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Die im MU 2 nicht unterzubringenden und nicht dem Wohnen dienende Stellplätze sollen bei der Gemeinde abgelöst werden. Die Gemeinde plant die Stellplätze in Form von öffentlichen Parkplätzen an einer anderen Stelle im Geltungsbereich herzustellen. Diese sind für alle publikumswirksamen Nutzungen im Plangebiet nutzbar.

Tiefgaragen (TG) sind nur in den hierfür ausgewiesenen Bereichen und unter öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um den motorisierten Verkehr weitgehend aus dem Gebiet zu halten und gleichzeitig die Eingriffe in Grund und Boden sowie die starke Versiegelung nur dort zu gestatten, wo es planerisch sinnvoll ist. Aus Gründen der Verkehrslenkung sind im MU 1 sowie im WA 2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Tiefgaragenzufahrten sind somit an den Rand des Gebiets zu legen.

Mülleinhausungen sind zulässig, jedoch müssen diese aus Gründen der Übersichtlichkeit im Straßenraum einen Mindestabstand von 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Zudem wird dadurch ein geordnetes Bild in den Gärten und Vorgärten gewahrt. In den WA 1 und 3 sind Mülleinhausungen nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Durch die dort geplante Bebauung in Form von Reihenhäusern und somit sehr schmalen Grundstückszuschnitten, soll den Bauherren damit mehr Flexibilität ermöglicht werden.

7. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden festgesetzt, um die Erschließung des Plangebiets zu sichern.

Um die Straßenhierarchien und -qualitäten zu definieren, werden die Straßenflächen als allgemeine Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in Fußgängerbereiche mit Platzflächen. Dadurch werden die

Bereiche markiert, in denen das Auto eine untergeordnete Rolle spielt oder Bereiche, in denen sich ausschließlich zu Fuß Gehende und Radfahrende aufhalten. Des Weiteren werden so die Platzflächen gesichert. Im gesamten Quartier soll dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im als „Grüner Quartiersplatz“ bezeichnete Bereich der zweckbestimmten Verkehrsfläche, sieht die Freiraumkonzeption einen grünen Platz mit Spielfläche vor. Die Multicodierung soll hier eine differenzierte und klimaadäquate Fläche mit fließenden Übergängen entstehen lassen. Da die Fläche Gemeindeeigentum ist und durch die Gemeinde entwickelt wird, wird von einer flächenscharfen Festsetzung der einzelnen Bereiche im Bebauungsplan abgesehen. Die Freiraumkonzeption wurde durch den Gemeinderat beschlossen und wird in der Umsetzung entsprechend zugrunde gelegt.

Die genauen Abgrenzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind von der rechtlichen Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung noch eine Flexibilität zu ermöglichen.

Für die verkehrliche Sicherheit in der Bahnhofstraße soll deren Straßenverlauf optimiert werden. Die Optimierung wird eine angepasste Fahrbahnbreite von voraussichtlich 6,50 m enthalten. Durch eine angestrebte Tempobegrenzung von 30 km/h in diesem Bereich der Bahnhofstraße wird davon ausgegangen, dass Radfahrer*innen keinen zusätzlichen Fahrstreifen benötigen. Zudem soll eine gestalterische Einbindung der Quartiersentwicklung durchgeführt werden. Eine Möglichkeit ist neben einer Pflasterung, angepasst an jene auf dem künftigen Rathausplatz, auch farbiger Asphalt.

8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Um die Herstellung der Verkehrsflächen und der Straßenbeleuchtung sicherzustellen, müssen Grundstückseigentümer*innen bis zu 0,30 m breite und 0,40 m tiefe Abgrabungen auf den Grundstücken entlang des Straßenkörpers dulden.

9. Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherstellung der Strom- und Energieversorgung im Plangebiet werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient als Standort für eine Trafostation zur allgemeinen Stromversorgung. Die Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Energiezentrale“ ermöglicht neben der Errichtung einer weiteren Trafostation auch die Unterbringung einer Energiezentrale, die das Quartier „Maute-Areal“ mit Wärme und ggf. weiteren Energiedienstleistungen versorgt. Damit wird sowohl die dezentrale Stromversorgung als auch die zentrale Quartiersenergieversorgung langfristig gesichert.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft und Niederschlagsversickerung

Die wirksamste Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung besteht darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten. Ist eine Versiegelung unumgänglich, z. B. bei Dach- und Straßenflächen, sollte versucht werden, das Wasser von dem Ort, an dem es konzentriert anfällt, wieder auf eine größere Fläche zu verteilen. Oft steht allerdings für eine solche Verteilung und flächenförmige Versickerung nur noch eine kleinere als die ursprüngliche Fläche zur Verfügung. In solchen Fällen muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen bewirkt werden, dass der Ablauf gedrosselt und damit auch auf einer kleineren Fläche versickert werden kann. Deshalb ist in den Baugebieten das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten, um es zeitverzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

11. Private Grünfläche

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird die Bestandsstruktur im östlichen Teil des Flurstücks 1790/4 gesichert.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versiegelung bedeutet einen Eingriff in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen alle befestigten Flächen auf privaten Grundstücken mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit Drainfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken) hergestellt werden.

Tiefgaragenzufahrten und Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen, da diese Flächen besondere Anforderungen an Tragfähigkeit, Befahrbarkeit und Barrierefreiheit erfüllen müssen. Wasserdurchlässige Beläge können hier aus technischen und sicherheitsrelevanten Gründen (z. B. Rutschgefahr, Unebenheiten, eingeschränkte Dauerhaftigkeit bei starker Belastung) nicht in gleicher Weise eingesetzt werden.

13. Pflanzgebot und Pflanzbindung

Es werden insgesamt fünf Pflanzgebote festgesetzt.

Das Pflanzgebot 1 (Pfg 1) bezieht sich auf Plätzen verortete Bäume und entlang von Parkierungsflächen. Das Pflanzgebot 2 (Pfg 2) bezieht sich auf private

Flächen. Pflanzgebot 3 (Pfg 3) bezieht sich auf Einzelbäume entlang des Verbindungsweges zur Eichgasse über die Raichbergstraße. Die Ziele der Pflanzgebote 1 bis 3 sind die Durchgrünung und Attraktivierung des Gebiets sowie eine Minderung von klimatischen Aufheizungseffekten. Des Weiteren sollen die Platzflächen, die daran angrenzenden Parkierungsflächen und der Verbindungsweg zur Eichgasse dadurch so gestaltet werden, dass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht.

Das Pflanzgebot 4 (Pfg 4) bezieht sich auf die Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern. Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets teilweise kompensiert und das Mikroklima, durch Verdunstungskälte im Sommer, verbessert. Da begrünte Dachflächen zudem Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert wieder abgeben, tragen sie zudem zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

Das Pflanzgebot 5 (Pfg 5) bezieht sich auf Erdüberdeckungen von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen. Dies sorgt für eine teilweise Kompensation des Versiegelungsgrads im „Maute-Areal“ und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Ebenfalls speichert die Erdüberdeckung Regenwasser, was das Regenwasserkanalnetz entlastet.

Die Pflanzbindung entlang der Bahnhofstraße und der Zollerstraße wird festgesetzt, um ortsbildprägende Strukturen zu erhalten. Um dies auch nach ihrem Abgang beizubehalten, sind die mit einer Pflanzbindung belegten Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

14. Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragenen Leitungsrechte auf privaten Grundstücken werden zugunsten der Gemeinde und Versorgungsträgern festgesetzt, um die Leitungsversorgung sowie -unterhaltung zu ermöglichen. Die entsprechenden Leitungen dienen insbesondere der Versorgung des Gebiets innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Bereich des Leitungsrechts im MU 2 besteht eine bestehende Zuwegung von der Bahnhofstraße zum Flurstück Nr. 2417 (Schillerstraße 6), die dauerhaft erhalten bleibt. Das dort eingetragene Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers stellt sicher, dass dieser Bereich nicht überbaut wird. Die konkrete Ausgestaltung der weiteren Zugänglichkeit wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt.

15. Maßnahmen zum Lärmschutz

Für den Geltungsbereich wurde durch das Büro Gfrörer Ingenieure eine Schalltechnische Untersuchung (vom 21.10.2024) durchgeführt. Bei einer Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der 16. BIm-

SchV durch Verkehrslärm sind zum Schutz vor einwirkendem Lärm entsprechende Maßnahmen zu treffen. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden wie folgt in den Bebauungsplan integriert:

Es werden Lärmpegelbereiche für den Verkehrslärm festgesetzt. Dies ist notwendig, da durch die Bahnhofstraße, die Goethestraße, die Zollerstraße und die Raichbergstraße in Kombination mit der Bahntrasse Lärmeinwirkungen im „Maute-Areal“ zu erwarten sind.

Es sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen in Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplans zum Schutz gegen Straßen- und Bahnlärm tags und nachts notwendig. Für nachts sind darüber hinaus an den betroffenen Fassaden Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume (Schlafräume) notwendig.

Eine grundsätzliche Orientierung aller Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten ist angesichts der Bebauungskonzeption und der einhergehenden, hohen Nutzungsintensität nicht möglich. Es verbleiben schallgedämmte Außenbauteile und ggf. auch Lüftungseinrichtungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr. Für die Wahl des Gesamtschalldämm-Maßes der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren maßgeblich, sind die Außenlärmpegel des Nacht-Zeitraums, da im Nacht-Zeitraum höhere Überschreitungen der Immissionsrichtwerte herrschen.

Ein Abrücken der Bebauung als Maßnahme ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da auch weiter entfernt noch deutliche Überschreitungen vorliegen und im Bestand der Nahbereich der Bahnhofstraße bereits bebaut ist.

Aufgrund der direkten Lage der Bebauung hin zur Bahnhofstraße sowie zur Raichbergstraße lässt sich ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walls nicht dazwischenliegend realisieren.

Teil D – Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Regelungen zu den Dachformen und Dachneigungen werden getroffen, um einerseits den städtebaulichen Rahmenplan umzusetzen und andererseits die künftige Bebauung an den Bestand und den Charakter der ehemaligen Textilfabrik anzupassen.

Die Regelungen zu den Dachaufbauten sollen gleichzeitig ein ruhiges Bild bewahren, aber auch Ausdifferenzierungen bzw. Konkretisierungen ermöglichen.

Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, um ein ruhiges Ortsbild zu schaffen und die angrenzende Nachbarschaft nicht zu beeinträchtigen. Um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern, dürfen zur Dacheindeckung keine Materialien verwendet werden, von denen eine Gefahr ausgehen kann.

Dächer sind aus Klimaanpassungsgründen zu begrünen und zur Unterstützung der Energiewende mit solartechnischen Anlagen zu versehen.

2. Dachaufbauten und Fassadengestaltung

Um eine Integration und Verknüpfung mit dem Bestand zu gewährleisten, eine unerwünschte Blendwirkung in der Nachbarschaft sowie Vogelschlag zu vermeiden, sind reflektierende Fassadenmaterialien und glasierte Ziegel nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist Glas. Fassaden sind mit hellen Farben zu gestalten, um den Albedo-Effekt zu erzielen.

Metallische Verkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Dadurch können Kollisionen mit Vögeln vermieden werden und das einheitliche Gesamtortsbild wird gewahrt. Außerdem werden jegliche Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmende vermieden.

Um eine Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden, sind entsprechende Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Technische Einrichtungen (z. B. außen sichtbare Kaminrohre etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig. Diese haben erfahrungsgemäß sowohl gestalterische Defizite am Gebäude als auch stadträumlich negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck eines Quartiers zur Folge und werden deshalb ausgeschlossen.

3. Unterbringung von Abfallbehältern

Um das einheitliche Erscheinungsbild der Vorflächen durch bewegliche private Abfallbehälter nicht zu stören, sind diese entweder in das Hauptgebäude, Garagenanbauten oder Pergolen zu integrieren. Falls dies nicht möglich ist, soll die Einrichtung begrünt oder mit einer Holzlattung verkleidet werden. So können

stimmige Vorflächen entstehen, die dem allgemeinen Charakter des Gebiets entsprechen.

4. Werbeanlagen

In den urbanen Gebieten und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen zulässig, jedoch sind diese reglementiert, da Werbeanlagen sehr stadtbildprägend sind. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Größe und Lage wird darauf geachtet, dass Werbeanlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets erreicht wird.

5. Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen

Der grundsätzliche Ausschluss von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen dient dem Schutz des Stadtbildes, dem Erscheinungsbild der Gebäude und der Vermeidung optischer Beeinträchtigung des öffentlichen Raums. Ausnahmen werden für optisch angepasste Gemeinschaftsanlagen zugelassen, da dadurch die Unterordnung der Anlagen gesichert werden kann und so das Ortsbild im Quartier nicht gestört wird. Zudem können Ausnahmen zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe vorgenommen werden. Größere Geländeänderungen sind hier nicht notwendig, da das Plangebiet nur leicht geneigt ist. Davon ausgenommen sind unterirdische Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und Pflanzgebot 5 (siehe Ziff. 17e) Textteil), da diese sonst nicht zu errichten wären, für die stb. Konzeption des Gebiets jedoch notwendig sind. Tiefgaragen und ergänzende Nutzungen sind darin ein wesentlicher Bestandteil, um das Quartier verkehrlich als auch optisch möglichst frei von oberirdischen Nebenanlagen und ruhendem Verkehr zu halten.

Die Form der Einfriedung wird detailliert geregelt, um hier ein einheitliches und stimmiges Erscheinungsbild zu gewährleisten und zusätzlich, um die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren. In den Baugebieten MU 1 und WA 2 – 3 sind Grundstückseinfriedungen daher nur in Form von Hecken bis maximal 1,00 m Höhe zulässig; geschlossene, wandartige Elemente sind ausgeschlossen. Für die Bepflanzung dürfen ausschließlich gebietsheimische Arten gemäß Pflanzenlisten 1 – 3 verwendet werden. In den Baugebieten MU 2, WA 1 und WA 4 ist die Form der Einfriedungen nicht im Bebauungsplan geregelt. Es gilt somit die jeweils rechtskräftige Einfriedungssatzung der Gemeinde Bisingen.

Des Weiteren soll eine gewisse Durchlässigkeit im Gebiet erhalten bleiben, so dass ein Miteinander im Quartier unterstützt wird. In den privaten Freibereichen, nicht angrenzend an öffentliche Flächen liegend, ist deshalb ein Sichtschutz bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. Dies soll geschützte Privatbereiche in verdichteten Baufeldern ermöglichen und durch die Längenbeschränkung gleichzeitig eine gemeinsame Gartennutzung fördern.

Aus ebendiesen Gründen sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zur Abstufung im Gelände auf dem privaten Grundstück möglich. Zwischen diesen muss ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden, sodass eine harmonische Einfügung in das Ortsbild sichergestellt wird. Die vorgeschriebene Begrünung der Zwischenflächen trägt zur Aufwertung des Freiraums bei, verbessert das Mikroklima und fördert die Biodiversität. Höhere Stützmauern sind nur im Zusammenhang mit den Tiefgaragenein- und ausfahrten zulässig, da diese anderweitig nicht zu errichten wären, jedoch wesentlicher Bestandteil der stb. Konzeption sind.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

Planerisches Ziel ist es, die hochwertige Qualität des öffentlichen Raums auch auf die angrenzenden privaten Flächen zu übertragen und dadurch gestalterisch ansprechende Räume zu schaffen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollen diese Bereiche mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten und Zuwegungen dauerhaft begrünt werden. Dies stärkt das Mikroklima im Baugebiet „Maute-Areal“ erheblich. Schottergärten sind deshalb unzulässig. Durch die Verwendung entsprechend zulässiger wasserdurchlässiger Materialien für die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen wird dies weiterhin unterstützt.

8. Niederspannungsfreileitungen

Durch das Verbot von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung würde die gestalterische Qualität des Quartiers massiv beeinträchtigen.

9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen soll den Anschluss an bereits bestehende Leitungen und eine an den heutigen technischen Standard angepasste Leitungsverlegung ermöglichen.

Teil E - Umsetzung der Planung

1. Durchführung der Planung

Erschließung

Die Erschließung für das Baugebiet „Maute-Areal“ ist durch die bereits angrenzenden öffentlichen Straßen sowie technische Erschließung zum Großteil gesichert. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die ergänzend notwendige Erschließung zeitnah umgesetzt. Die Fuge zwischen südlichem und nördlichem Bereich bildet dabei die Haupteerschließungsachse.

Der Bestandsbereich um die Schillerstraße ist technisch mit einem 0,4 kV-Freileitungsnetz der Netze BW GmbH erschlossen. Dieses Netz soll in absehbarer Zeit erhalten bleiben. Dies beinhaltet die Verstärkung bestehender Freileitungen und Umlegungen auf Grund von Baumaßnahmen. Der notwendige Sicherheitsabstand von 1 m zu den Freileitungen ist jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile, beispielsweise durch Winddruck, ist dabei unbedingt zu berücksichtigen. Bei Baumpflanzungen muss das unterjährige Wachstum der Bäume einkalkuliert werden.

Über dem Geltungsbereich verläuft die Richtfunkstrecke SY6286-SY8484 der Deutschen Telekom AG. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, muss ein Abstand von 25 m rechts und links der Richtfunktrasse eingehalten werden. Ebenfalls dürfen Gebäude im Bereich einer Richtfunktrasse nicht höher als 20 m gebaut werden. Diese Bedingungen werden durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Geltungsbereich eingehalten.

Energieversorgung

Im Rahmen der Entwicklung des „Maute-Areals“ als zukunftsfähiges Stadtquartier plant die Gemeinde eine (möglichst) klimaneutrale Energieversorgung. Dafür wird folgendes Energiekonzept zur Versorgung des Quartiers mit Strom und Wärme vorgesehen:

Die Dachflächen aller Gebäude sollen größtmöglich mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Das Konzept sieht vor, dass der hieraus erzeugte Strom prioritär als Mieterstrom im Gebäude nutzbar gemacht werden und zum Laden von E-Fahrzeugen und zum Betrieb von Wärmepumpen zur Verfügung stehen soll.

Die zukünftige Wärmeversorgung wird als innovatives Konzept gemäß dem Förderprogramm „Bundesförderung Effiziente Wärmenetze“ (kurz: BEW) des Bundes entwickelt und soll den Anforderungen an klimaneutrale Wärme des

Klimaschutzgesetzes BW entsprechen. Als Wärme- und Energiequellen kommen u.a. Geothermie und Aerothermie in Frage.

Innerhalb des Neubaugebiets sind ein (Niedertemperatur-)Wärmenetz sowie dafür notwendige Heizwärmeübergabestation in jedem daran angeschlossenen Gebäude geplant.

Im Maute-Areal ist eine zentrale Energieversorgung angestrebt. Die dafür zu erstellende Energiezentrale wird nördlich der Bahnhofstraße auf der Versorgungsfläche besonderer zweckbestimmung „Energiezentrale“ verortet. Die notwendigen Regelungen für einen Anschluss werden privatrechtlich durchgeführt, um auf sich möglicherweise ändernde Rahmenbedingungen in der Energieversorgung unabhängig des Bebauungsplans reagieren zu können.

Um eine Sektorenkopplung sicherzustellen ist der Betrieb der Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur und ggf. Batteriespeicher sowie der zentralen Wärmeerzeugungsanlagen, -verteilnetze und -speicher durch einen Betreiber vorgesehen.

Lärmschutz

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 08.04.2024, aktualisiert am 21.10.2024) durchgeführt, um die aktuellen Rahmenbedingungen einzubeziehen. Darin wurden überschreitende Lärmwerte festgestellt. Um diese auszugleichen werden im Bebauungsplan „Maute-Areal“ für die entsprechenden Bereiche passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Eine durch die Planung zu erwartende negative Immissionssituation auf die Nachbarschaft wird aufgrund der Gebietsgröße und der zulässigen Nutzungen nicht erwartet.

Erdmassenausgleich

Am 31.12.2020 ist das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) als Nachfolger des Landesabfallgesetzes in Kraft getreten. Damit einher gehen zum einen nach § 2 Abs. 2 LKreiWiG Pflichten für die öffentliche Hand, welche die Baurechtsbehörden dazu verpflichten, die Abfallrechtsbehörden rechtzeitig über ihnen angezeigte oder sonst bekannte Abbruchmaßnahmen zu informieren. Zum anderen werden die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG dazu aufgefordert, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich und somit eine Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen, durchgeführt wird. Die Abfallvermeidungspflicht, die sich nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), dem § 1a des BauGB und dem Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ergibt, ist eine

Grundpflicht. Der Erdmassenausgleich ist eine geeignete Maßnahme der Abfallvermeidung und hat schließlich auch Auswirkungen auf die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Das „Maute-Areal“ ist innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers Bisingens verortet. Im Geltungsbereich liegen neben Bereichen mit Bestandsbebauung die Flächen der ehemaligen Textilfabrik Maute. Die Gebäude der Textilfabrik wurden abgebrochen. Die Flächen, welche neu bebaut werden sollen, sind entsprechend bereits durch die Bestandsstraßen Bahnhofstraße, Schillerstraße, Zollerstraße und Raichbergstraße erschlossen. Um die Erschließung innerhalb der Neubebauung möglichst effizient zu entwickeln, wird der Verlauf der Verkehrswege an den bestehenden Geländehöhen orientiert. Um Abweichungen auf Privatgrundstücken zu vermeiden, wird zudem eine EFH festgesetzt, welche nur sehr geringfügig über- oder unterschritten werden darf

Um nach dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu agieren, wird auf den Freiflächen der ehemaligen Textilfabrik zudem eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Diese weist verschiedene Typologien (Höfe) auf, um Wohnraum für eine heterogene Bewohnerschaft zu schaffen und Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Häusliches und betriebliches Schmutzwasser werden über einen Schmutzwasserkanal in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal in den Klingenbach gedrosselt eingeleitet. Durch das Trennsystem wird das städtische Kanalnetz einschließlich der Regenwasserbehandlungsanlagen sowie das Klärwerk entlastet.

Starkregen

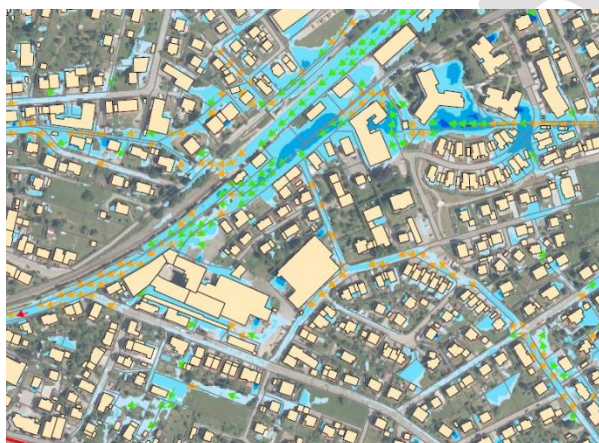
Für Bisingen liegt eine Starkregenkonzeption vor. Der Bereich „Maute-Areal“ und der Bereich um das Areal herum liegen als Kartenausschnitte vor. Die Karten zeigen, dass in allen drei untersuchten Fällen (seltenes, außergewöhnliches und extremes Abflussereignis) Überflutungstiefen ab 5 cm vor allem in der Bahnhofstraße vorliegen.

Es ist deshalb eine starkregenangepasste Objektplanung erforderlich, damit kein Wasser ins Gebäude eindringen kann.

Eigentümer*innen müssen demnach einen Überflutungsnachweis vorlegen. Des Weiteren müssen kritische Infrastrukturen auch vor dem Eindringen von Wasser geschützt werden.



Seltenes Abflussereignis



Außergewöhnliches Abflussereignis



Extremes Abflussereignis

Konzeptvergabe

Im Plangebiet wurden für bestimmte Bereiche Konzeptvergaben durchgeführt. Die Verfahren sind teilweise bereits beendet und teilweise noch im Prozess. Hierbei wurde und wird die qualitativ beste Konzeption ausgewählt, um das

„Maute-Areal“ entsprechend der Grundidee des Rahmenplans als kleinteilig genutzte, vielfältige, zentrale Fläche in Bisingen zu entwickeln. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan sind deshalb punktuell bewusst weniger eng gefasst, um noch Spielraum für die Gestaltung im Konzeptvergabeverfahren zu haben. Bereits erfolgte Konzeptvergaben und die daraus resultierenden Planungen wurden in den Bebauungsplan integriert. Enger gefasste Regelungen können noch in Verkaufsverträgen vorgesehen werden, um somit auch darin städtebauliche Ziele zu sichern.

2. Arten- und Umweltschutz

Durch die Planaufstellung könnten Eingriffe vorbereitet werden, die auch zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz oder deren Lebensstätten führen können. Die Überprüfung erfolgt anhand des beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Es werden Maßnahmen beschrieben, mit welchen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können.

Es sind mehrere Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets sowie zum Vogel-, Insekten- und Fledermausschutz notwendig.

Vorgezogene (CEF-) Maßnahmen sind in den Hinweisen zum Textteil dieses Bebauungsplans zu finden. Die (CEF-) Maßnahmen werden bereits durchgeführt, weshalb ursprünglich angedachte notwendige FCS-Maßnahmen entfallen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen umfassen eine umweltfreundliche Beleuchtung, die Vermeidung von Fallenwirkungen und die Vermeidung von Vogelschlag, um die beeinträchtigende und somit schädliche Wirkung auf Tiere (insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten) zu vermeiden.

3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z. B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Teil F – Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,2	ha	100	%
Nettobauland (WA und MU)	1,9	ha	59	%
Straßenverkehrsfläche	0,8	ha	25	%
Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich	0,4	ha	13	%
Sonstige Flächen (Versorgungsflächen, private Grünflächen)	0,1	ha	3	%

Berechnung der Einwohnerdichte

Annahmen des städtebaulichen Rahmenplans stellen dar, dass im Gebiet „Maute-Areal“ etwa 105 Wohneinheiten entwickelt werden können. Dies entspricht rechnerisch einer Einwohnerdichte von 72 EW/ha.

Diese Zahl wurde wie folgt ermittelt:

Ca. 105 WE x 2,2 Einwohner*innen/WE → ca. 231 Einwohner*innen / 3,2 ha
→ ca. 72 EW/ha

Durch die von der Gemeinde Bisingen vorgesehene kleinteilige Konzeptvergabe vieler Grundstücke im Gebiet kann eine tiefergehende Aussage noch nicht getroffen werden. Die Dichtewerte sind entsprechend von den jeweiligen Konzeptionen abhängig. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch in jedem Fall, die angenommenen Dichtewerte des städtebaulichen Rahmenplans generieren zu können.

Teil G - Anlagen

1. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
2. **Ökologischer Steckbrief**
3. **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**
4. **Schalltechnische Untersuchung**
5. **Baugrundvoruntersuchung**
6. **Rückbau ehem. Mauteareal**

Aufgestellt: Pfullingen, den 14.10.2025

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Gemeinde Bisingen, den
Bürgermeister Roman Waizenegger