



---

## **Bebauungsplan**

### **„Kirchplatz“**

---

#### **Aufstellung eines Bebauungsplans "Kirchplatz" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 (1) BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bietigheim hat am 13.12.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich "Kirchplatz" einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **1. Geltendes Recht/Planerfordernis**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans "Kirchplatz" umfasst ein ca. 0,41 ha großes, bebautes Quartier im alten Ortskern von Bietigheim. Im Bereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Alter Ortskern". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zudem im Sanierungsgebiet "Alter Ortskern", für welches die Gemeinde Bietigheim im Juli 2018 die Sanierungssatzung beschlossen hat.

#### **Örtliche Begebenheiten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchplatz" liegt sehr zentral an der Kirchstraße sowie am Kirchplatz und schließt Teile der Wilhelmstraße mit ein. Im Planungsgebiet liegen die Grundschule und die Turnhalle von Bietigheim sowie zwei weitere Grundstücke, wovon eines (Wilhelmstraße 5) im Eigentum der Gemeinde ist. In der Nachbarschaft befinden sich die kath. Pfarrkirche Heilig-Kreuz und der Kindergarten St. Gabriel sowie neben älteren Wohngebäuden auch einige Läden bzw. private Dienstleistungen.

#### **Planerfordernis**

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Alter Ortskern" mit anschließendem Gemeinderatsbeschluss als Sanierungsgebiet wurde noch geprüft, in wieweit die Grundschule mit Turnhalle am Kirchplatz erhalten bzw. modernisiert werden kann. Deshalb wurde als Sanierungsziel im Maßnahmenplan und im Neuordnungskonzept eine vertiefende Untersuchung des Bereichs während der Laufzeit des Sanierungsgebiets als Maßnahme festgelegt. Diese zwischenzeitlich abgeschlossene Untersuchung und weitere Abstimmungsergebnisse hatten zum Ergebnis, dass sich das Schulgebäude mit Turnhalle teilweise in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, der Bereich an der katholischen Pfarrkirche beengt ist und damit keinen nennenswerten Erweiterungsspielraum bietet. Deshalb hat sich der Gemeinderat entschieden, den Bereich der ehemaligen Gemeinschaftsschule an der Tullastraße als neuen Standort für die Grundschule umzunutzen. Neben der Schule kann am neuen Standort ein multifunktionaler Gemeinschaftsbereich realisiert werden. Hierzu gehören unter anderem eine Einfeldsporthalle, eine Mensa, ein Pausenhof, eine Hausmeisterwohnung, Freiflächen und entsprechende Nebenanlagen (wie Pkw- und Fahrradstellplätze). Die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung hierfür wurden bereits durch einen Bebauungsplan vorbereitet.

Der alte Standort der Grundschule mit Turnhalle kann damit einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist im Sinne der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet "Alter Ortskern" eine Neuordnung der sozialen Infrastruktur (siehe auch Kapitel "Städtebauliche Ziele"). Es ist geplant, einen Standort für ein Seniorenzentrum mit Betreutem Wohnen im Obergeschoss sowie Gemeinschaftsräumen, einem Café, Tagespflege und optional Räume für eine Sozialstation oder Vereine im Erdgeschoss zu schaffen. Zudem sollen ausreichend Gartenflächen und Stellplätze im Bereich untergebracht werden. Die Planungen hierzu werden derzeit konkretisiert und weiterentwickelt.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Ortskern-Neuaufstellung" eine solche Entwicklung noch nicht absehbar war und deshalb auch nicht als Festsetzung vorbereitet wurde, muss der Teilbereich des Bebauungsplans hierfür geändert bzw. konkretisiert werden. Zudem sollen weitere Ziele aus dem Sanierungsgebiet "Alter Ortskern" realisiert werden, die die Entwicklung eines integrierten Standortes für ein Seniorenzentrum im Ortskern von Bietigheim ermöglichen. Deshalb ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchplatz" erforderlich. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a.

### **Hinweis**

Der Aufstellungsbeschluss ist zunächst gerichtet auf einen Angebotsbebauungsplan. Bei Fortentwicklung der Planung mit einem Vorhabenträger und soweit dieser einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt, bleibt die Fortführung des Planungsverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB vorbehalten.

### **Städtebauliche Ziele**

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans "Kirchplatz" sind die Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sowie die Umsetzung und Weiterentwicklung der Ziele und Maßnahmen aus dem Sanierungsgebiet "Alter Ortskern". Folgende Sanierungsziele gelten im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans:

- Erhalt und die Modernisierung sowie eine Neuordnung der sozialen Infrastruktur im Ortskern
- Schaffung eines erlebbareren Ortskerns mit Aufenthaltsqualität
- Verbesserung und Neuordnung der Parksituation

### **Vorgesehene Bauplanungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften**

Vorbehaltlich der weiteren Planung sind u. a. folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung einer Fläche mit der Zweckbestimmung "Soziale Einrichtungen/ Seniorenzentrum/ Gemeinschaftszentrum"
- Grund- und ggfls. Geschossflächenzahl
- Festsetzungen zur max. Trauf-, Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe mit Bezugshöhe
- Festsetzungen zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen
- Die Festsetzung von Bereichen, die künftig von Bebauung freizuhalten sind
- Festsetzungen zur max. Anzahl von Wohneinheiten
- Örtliche Bauvorschriften zu Dächern und Dachaufbauten
- Örtliche Bauvorschriften zum Stellplatznachweis
- Ergänzende grünordnerische Festsetzungen/Beschränkung der Versiegelung
- Evtl. Festsetzungen zum Standort von Garagen und Carports

## **2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Kirchplatz" ist dem beigefügten Lageplan vom 02.12.2022 zu entnehmen (Darstellung ohne Maßstab).

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

vollständig enthaltene Flurstücke: 247, 248, 250

Teilweise enthaltene Flurstücke: 138/4, 5727

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Fassung vom 02.12.2022 (nicht maßstäblich)