

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 21.07.2021

Bearbeiter/in: S.Hübner

Projekt:2734



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	6
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.7 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	7
6. Umweltbelange	7
6.1 Schutzgüter	7
7. Planverwirklichung	8

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 412 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 413. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich zwischen der Gustav-Siegler-Straße und dem Enzweg wurde vom Büro Pesch und Partner ein Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet. Inhalt dieses Rahmenplanes ist unter anderem die Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur baulichen Erweiterung des bestehenden, 4-geschossigen Gebäudebestandes, bisher genutzt durch Arztpraxen, Büroräumlichkeiten und Wohnungen, soll im nördlichen Grundstücksbereich ein Ärztehaus mit integrierter Tiefgarage erstellt werden. Die geplante 3-geschossige Bebauung mit Tiefgaragengeschoss im heutigen Garagenhof, ersetzt die bestehenden Garagen, die vorrangig als Lager genutzt werden. Diese Systemgaragen entsprechen in Breite und Länge nicht mehr den heutigen Anforderungen für Fahrzeuggaragen.

Für das Plangebiet gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, weswegen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Um für das gesamte Grundstück eine baurechtliche Grundlage zu schaffen, wird neben dem neu zu überplanenden Bereich auch der südliche, bereits bebaute Teilbereich des Flurstückes 412 (Bahnhofstraße 8) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entspricht das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann auf die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich verzichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Zudem ist der Bereich im Regionalplan als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim ist die Fläche des Plangebietes als bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Nachverdichtung dient.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1.480 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 60% ergibt sich eine Fläche von ca. 888 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVP-G ist für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in der Stadt Besigheim, zwischen dem Besigheimer Bahnhof und der Enz.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, Flst. Nr. 412 und 413 befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

3.3 Vorhandene Nutzung

Der südliche Teil des Flurstückes 412 (Bahnhofstraße 8), welcher kein Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, ist bereits bebaut. In dem Gebäude befindet sich Arztpraxen, Büroräumlichkeiten und Wohnung. Auf den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich derzeit ein Garagenhof, auf den über die Bahnhofstraße 10 zugefahren wird. Die bestehenden Garagen sollen im Zuge der Überplanung des nördlichen Teilbereiches abgerissen werden.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen fußläufig über die Bahnhofstraße. Zum anderen erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen über das Flst. 413 (Zufahrt über Gustav-Siegler-Straße). Im Grundbuch ist zu Gunsten des Flst. 412 ein Geh- und Fahrrecht über das Flst. 413 (Zufahrt und Zugang über Gustav-Siegler-Straße) eingetragen und über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits aufgeführt, soll die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße erhalten bleiben. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich in diesem Bereich daher an dem Bestandsgebäude.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht im rückwärtigen Bereich einen ergänzenden Baukörper in 3-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,3 m vor. Im Untergeschoss, befindet sich eine Tiefgarage mit Kombi-Lifts, ausgestattet mit 28 Tiefgaragenstellplätzen und 4 weiteren Stellplätzen im Außenbereich. Das Projekt integriert sich in die topographischen Gegebenheiten der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Tiefgarage orientiert sich an der dort bestehenden Natursteinmauer und ist mit einer intensiven Dachbegrünung versehen.

Die Gebäudenutzung des 3-geschossigen Gebäudekomplexes sieht mehrere Arztpraxen vor.

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich auf der Ostseite mit Zugangsmöglichkeiten direkt von der Bahnhofstraße. Der heutige, bestehende Zugang am Bestandsgebäude bleibt erhalten. Es besteht die Möglichkeit, soweit von den bisherigen Nutzern gewünscht, eine Anbindung bestehender Praxen und Büroflächen an den neuen Treppenraum vorzusehen, um auch für das Altgebäude die bisher nicht gegebene Barrierefreiheit zu ermöglichen. Durch die quadratische Grundrisskonzeption wird ein hoher Anteil an Außenfassaden und Belichtungsmöglichkeiten für die Nutzungen geschaffen. Das Gebäude passt sich durch seine Lochfassade in die Umgebungsbebauung an, mit einem in der Materialität abgesetzten Sockelbereich und einer klar ablesbaren Fuge zum Altbau. Vorrangiges Material der Außenfassade ist Putz, ergänzt um Platten- oder Natursteinfassaden für den Sockel- und Fugenbereich.

Zwischen der Neubebauung und der nördlich angrenzenden Reihenhausbauung, wird auf dem Garagendach ein neues Gartenniveau geschaffen und intensiv begrünt. Der gesamte Garten- und Innenhofbereich ist frei von Nutzungen durch Fahrzeuge und als Park- und Gartenfläche angelegt. Der Gartenbereich ist sowohl auf der Ost- wie auf der Westseite zugänglich. Die Garten-, Spiel- und Sitzmöglichkeiten beschränken sich auf die Besucher der Arztpraxen und dient als halböffentlicher Grün- und Erholungsbereich für Personal und Nutzer. Diese intensive Begrünung unterstützt die aus Stadtplanungssicht gewünschte Grünzäsur und grüne Fuge des städtebaulichen Konzepts.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Strukturen, wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist nicht zulässig, da diese Nutzungen aufgrund des erhöhten Platzbedarfs sowie der innerörtlichen Lage an diesem Standort nicht umsetzbar sind. Um unerwünschten Entwicklungen an dieser Stelle entgegenzuwirken werden außerdem Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der

Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

Die Festsetzungen richten sich zum einen nach dem geplanten Bauvorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zum anderen an der bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise und das Baufenster sind auf das Grundstück und die geplante Bebauung abgestimmt.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind untergeordnete Bauteile wie Treppenanlagen, Rampen, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Balkone, Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird dem Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt. Um zu große Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich zu verhindern, sind nicht überdachte Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Zusätzlich entspricht die Festsetzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.5.2 Nebenanlagen

Insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Einhausungen von Abfallbehältern, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den intensiv zu begrünenden und gärtnerisch anzulegenden Flächen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der rückwärtige Bereich ausschließlich als Grünfläche genutzt wird. Dies entspricht den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

Die Dachbegrünung von Flachdächern und Begrünung von Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren und teilweise zusätzlich definiert werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.7.1 Dachform, Neigung, Gestaltung

Entsprechend der bestehenden Bebauung und des geplanten Bauvorhabens wird für die Hauptgebäude ein Flachdach festgesetzt, welches mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen ist.

Durch die vorhandene Nutzung entstehen bezüglich des Schutzguts Wasser keine weiteren Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als ein Stadtklimatop ausgewiesen. Damit sind starke Veränderungen aller Klimaelemente, Ausbildungen einer Wärmeinsel sowie Luftschadstoffbelastungen vorhanden.

Durch den Bebauungsplan verringern sich die stark erwärmenden versiegelten Flächen. Demnach ergeben sich keine klimarelevanten Beeinträchtigungen für das Plangebiet.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut oder durch asphaltierte Hofflächen versiegelt. Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich eine kleine Rasenfläche mit ein paar Gehölzen.

Die Flächen im Plangebiet bestehen bereits überwiegend aus geringwertigeren Biotopstrukturen. Durch das Vorhaben wird im nördlichen Bereich eine Grünfläche entstehen. Durch diese Grünfläche ergibt sich eine Aufwertung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem Gebietscharakter. Dadurch wird das Ortsbild nicht verändert. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Nutzung findet aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** in Natur und Landschaft statt.

7. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2021 durchzuführen.

4.7.2 *Materialien zur äußeren Gestaltung*

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind glänzende und reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Flächen für die Solarnutzung, unzulässig.

4.7.3 *Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze*

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.7.4 *Abfallbehälter*

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.7.5 *Außenantennen*

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

4.7.6 *Anzahl der notwendigen Stellplätze*

Um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu reduzieren wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

5. **FLÄCHENBILANZ**

Bruttobauland / Nettobaufläche	ca.	1.480 m²
---------------------------------------	------------	----------------------------

6. **UMWELTBELANGE**

6.1 **Schutzgüter**

6.1.1 *Vorbemerkung*

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

6.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet sind vollständig versiegelt oder überformt. Die natürlichen Bodenstrukturen kommen nicht mehr vor.

Durch das Vorhaben wird im nördlichen Bereich eine Grünfläche entstehen, wodurch es zu einer Entsiegelung von bisher versiegelten Böden kommt. Folglich stellt das Bauvorhaben eine Aufwertung für das Schutzgut Boden dar.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Versiegelung liegt im Plangebiet so gut wie keine Grundwasserneubildungsrate vor.