

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„2. Änderung Bülzen“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 13.04.2016

Bearbeiter/in: S. Hofmann



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	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	3
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	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	4
4.	<i>Planinhalt</i>	4
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
4.5	Verkehrserschließung	6
4.6	Ver- und Entsorgung	6
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.8	Gehrecht	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften	6
5.	<i>Flächenbilanz</i>	7
6.	<i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung</i>	7
6.1	Artenschutz	7
7.	<i>PLANVERWIRKLICHUNG</i>	8



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4094/5, 4094/6 (Bülzenstraße) und 4094/16 sowie Teilflächen des Flurstücks 4094/3 (Albert-Schweitzer-Straße).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das im Plangebiet angesiedelte Robert-Breuning-Stift der Evangelischen Heimstiftung GmbH soll im Rahmen einer konzeptionellen Neuausrichtung erweitert werden. Zum einen handelt es sich um die räumliche Zusammenlegung der verschiedenen Spezialbereiche zur Versorgung von jüngeren schwerstpflegebedürftigen Menschen („Junge Intensivpflege“). Zum anderen sieht die Konzeption den Neubau von betreuten Seniorenwohnungen mit der Option einer ambulanten Pflegebetreuung auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks in der Bülzenstraße vor.

Das derzeit geltende Baurecht des Bebauungsplanes „1. Änderung Bülzen“ bietet keine ausreichende Möglichkeit zur Realisierung dieser Vorhaben. Um eine gebietsverträgliche und städtebaulich angepasste Weiterentwicklung des bisherigen Standorts zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Besigheim als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Stuttgart – Vaihingen (Enz) (- Mühlacker) bzw. Stuttgart (- Heilbronn) ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 18.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf „Altenheim“ dargestellt.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung auf die vorliegende Bebauungsplanung anzupassen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan „1. Änderung Bülzen“, rechtskräftig mit der amtlichen Bekanntmachung im Neckar- und Enzboten am 15.03.1977.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil es sich bei der Bebauungsplanänderung zum einen um eine Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereichs mit zusätzlichen Seniorenwohnungen handelt und zum anderen durch die Schaffung von Baurecht der Neubau für den Sonderpflegebereich „Junge Intensivpflege“ ermöglicht werden soll.

Die Baufläche des Plangebiets umfasst ca. 14.000 m² und somit eine Grundfläche von ca. 5.600 m² die von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (2) BauNVO überdeckt werden darf. Dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 13a (1) BauGB vorgegebenen 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.



Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet, südlich des Neckars und Freibades.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich sowohl in privatem als auch im öffentlichen Besitz (Verkehrsflächen).

3.3 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet überwiegen die Flächen des Robert-Breuning-Stiftes. Nordöstlich davon liegen altengerechte Wohnungen in einem weiteren Gebäude (Bülzenstr. 5). Zudem findet sich die Bülzenstraße sowie Teilflächen der Albert-Schweitzer-Straße innerhalb des Planbereichs.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Über die Albert-Schweitzer-Straße und die Bülzenstraße ist das Gebiet bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Gelände soll, wie oben bereits erwähnt, das Robert-Breuning-Stift, um einen Sonderpflegebereich „Junge Intensivpflege“ erweitert werden. Bei diesem Konzept sollen jüngere schwerstpflegebedürftige Menschen versorgt werden. Dieser Spezialbereich mit intensivmedizinischer Versorgung soll als innovatives Leuchtturmprojekt erstmals in Deutschland umgesetzt werden.

Daneben soll das Angebot von betreuten Seniorenwohnungen und die Einrichtung einer Allgemeinarztpraxis (Heimarzt) ausgebaut werden.

Mit den genannten Vorhaben wird wohnortnaher, altersgerechter und im Bedarfsfall betreuter Wohnraum geschaffen. In diesem Zusammenhang wird auch das Gebäude Bülzenstr. Nr. 5 als altersgerechte Wohnanlage mit in das Plangebiet einbezogen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung gilt es, die Ansprüche an die Nutzung und deren bedarfsgerechten Umfang in Einklang zu bringen mit der städtebaulichen Einordnung in die umgebende Bestandsbebauung einerseits und die exponierte landschaftliche Lage andererseits.

Unter diesen Aspekten wurden die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen getroffen.



4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden die Flächen gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt. Dessen besondere Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes, altengerechtes Wohnen“ dient einerseits der Sicherung der vorhandenen Nutzungen und andererseits einer Erweiterung der Anlagen um insbesondere klinikähnliche Nutzungen, wie etwa der intensivmedizinischen Versorgung jüngerer schwerstpflegedürftigen Menschen.

Um auch die besondere Formen des Wohnens ansiedeln zu können, werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen, in deren Rahmen betreute Seniorenwohnungen errichtet werden können. Auch die Zulässigkeit von Arztpraxen oder Dienstleistungen mit gesundheitlicher Wirkung, wie etwa Physiotherapie, lässt sich in dieser Art der Nutzung einordnen.

Weitere Nutzungen werden nicht zugelassen, um etwa Konflikte mit störenden oder flächenintensiven Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen.

Darüber hinaus sollen durch den Ausschluss anderweitiger Nutzungen negative Auswirkungen durch Immissionen gegenüber den Anwohnern vermieden werden.

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche und durch die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen. Zudem wird noch die maximale Zahl der Vollgeschosse vorgegeben, da diese von den Vorgaben der BauNVO abweicht.

Die Dichte der Bebauung des Sondergebietes wird begrenzt auf eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer Überschreitung für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO. So soll eine lockere Bebauung erfolgen, die der Lage am Ortsrand und damit dem Landschafts- und Ortsbild Rechnung trägt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 ist mit Blick auf die Erschließungseinrichtungen und auch die Wegeführung in den Freiflächen gerechtfertigt, da hierbei höhere Ansprüche an die Befestigung gestellt werden, die der Altersstruktur und den damit verbundenen körperlichen Einschränkungen der Nutzer gerecht werden müssen. Nichtsdestotrotz sind Tiefgaragenbereiche außerhalb der Hochbauten mit Erdüberdeckung von 50 cm zu versehen, was eine intensive Begrünung zulässt.

Zur Festlegung der Gebäudekubatur wird eine maximale Gebäudehöhe über Normalnull (NN) angegeben. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der Geschosßflächenzahl gem. BauNVO zugelassen, um eine Geschossigkeit von bis zu 4 Vollgeschossen zu ermöglichen. Da bereits der Bestand fünf Geschosse vorweist ist eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Um der exponierten Lage am Hang gerecht zu werden und eine verträgliche Höhengestaltung in Bezug auf das Gelände zu erreichen, werden zudem Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Großzügige Baufenster ermöglichen einen ausreichenden Gestaltungsrahmen. So können Erweiterungsbauten an vorhandene Gebäude angeschlossen werden oder auch durch freistehende Baukörper realisiert werden. Aufgrund des Anbaus an den Bestand ist abweichend von den übrigen Bereichen mit offener Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht auf Grundlage der offenen Bauweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m.

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze können sowohl über Tiefgaragen als auch über Garagen und Stellplätze angelegt werden. Neben der Möglichkeit diese innerhalb der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Fläche anzulegen sind zudem Flächen für Stellplätze festgesetzt und im Süden über die Baugrenzen hinaus eine Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Da sich das Plangebiet im Westen zur freien Landschaft hin öffnet, ist somit sichergestellt, daß die Nebenanlagen in Bezug zu den Gebäuden erstellt werden.



Durch eine geänderte Anordnung der Parkierung entlang der Bülzen- und Albert-Schweitzer-Straße entstehen zudem weitere Stellplätze. Die Verlegung des öffentlichen Gehwegs auf das Grundstück der EHS ermöglicht eine senkrechte Stellplatzanordnung. Ein entsprechender Flächentausch zwischen der EHS und der Stadt Besigheim ermöglicht diese neu angeordneten privaten Stellplätze. Mit diesen Maßnahmen soll dem bereits heute hohen Parkierungsdruck entgegengewirkt werden.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen umgebenden Straßen - wie bislang - auch in Zukunft gesichert. Zur Neuordnung der Zufahrtssituationen sind diese Straßenbereiche mit in das Plangebiet einbezogen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung der baulichen Anlagen wird über die bestehenden Anbindungen an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen abgewickelt. Ebenso alle übrigen notwendigen Medien.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und damit die Rodung von Gehölzen auf die Monate Oktober bis Februar beschränkt. Zudem werden Maßnahmen beim Erhalt von Gehölzen vorgesehen, die eine Einrichtung von Brutgelegen verhindern. Somit werden Eingriffe in das Schutzgut Tiere vermieden.

Die Festlegung von flächigen Pflanzbindungen für Gehölzflächen stellt sicher, daß die vorhandene Einbindung im Norden und Westen in das Landschaftsbild auch zukünftig gewährleistet bleibt.

Ergänzend hierzu und auch zur inneren Durchgrünung sind vorhandene Einzelbäume über Pflanzbindung gesichert. Dies fortführend sind Pflanzgebote für Einzelbäume im Straßenraum und auf den Grundstücken sowie flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis zur nicht überbaubaren Flächen festgelegt. Somit ist sichergestellt, daß trotz der baulichen Erweiterungen, die Freiflächen einen Beitrag zur Sicherung des Klimas und der Lufthygiene im Planbereich beitragen. Mit dem Verzicht auf die Ausweisung konkreter Flächen, besteht jedoch ausreichend Spielraum zur Gestaltung der Flächen in Verbindung mit der Lage der Hochbauten.

Die Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen dient neben der Wasserrückhaltung und – verdunstung auch zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Gebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.8 Gehrecht

Das bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird übernommen, jedoch in der Lage abgeändert. Auch wird ermöglicht, solange eine durchgehende fußläufige Verbindung gewährleistet ist, die Führung des Gehrechtes an die Gestaltung der Freiflächen anzupassen.

Das bislang festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht des Bebauungsplanes „1 Änderung Bülzen“ wird hingegen aufgegeben. Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Bebauung und den damit verbundenen Eigentums- und Leitungssituationen kann im Zuge der vorliegenden Änderung darauf verzichtet werden. So werden sämtliche bestehende, aber auch die Neubebauung über die vorhandenen Medien in der Bülzenstraße ver- und entsorgt. Auch die verkehrliche Erschließung kann direkt über die Bülzenstraße geregelt werden, da die innere Erschließung wenigen Grundstückseigentümern obliegt.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes und die Einbindung in die Umgebung geleistet werden.



Die Ausführung der Gebäude mit Flachdach orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Robert-Breuning-Stifts. Lediglich im Bereich des vorhandenen Gebäudes Bülzenstr. Nr. 5 wird mit der Möglichkeit zu geneigten Dächern auf die bestehende Bauform reagiert.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung getroffen.

Zur Vermeidung von belastetem Niederschlagswasser sind unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur an untergeordneten Dachbereichen und an Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und dem damit verbundenen Oberflächenabflusses sind Zufahrten und private Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	1,65 ha	100%
Abzüglich:			
- Öffentliche Straßen-, Stellplatz- und Gehwegfläche	ca.	0,18 ha	11 %
- Verkehrsgrünflächen	ca.	0,04 ha	2 %
- private Stellplatzfläche	ca.	0,03 ha	2 %
Nettobaupfläche	ca.	1,40 ha	85 %

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Um die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können wurde vom Planungsbüro Beck und Partner eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG“ (05.11.2015) erstellt.

Im Rahmen dieser fachlichen Ausarbeitung wurden aufgrund einer Potentialanalyse vertiefende Untersuchungen zu den Arten Vögel, Reptilien und Fledermäuse vorgenommen.

Reptilienvorkommen konnten auf der Untersuchungsfläche nicht nachgewiesen werden. Auch konnten Wechselbeziehungen zu den angrenzenden, außerhalb des Gebiets liegenden Biotopen ausgeschlossen werden.

Bei den nächtlichen Begehungen zur Erhebung von Fledermausvorkommen konnten keine Hinweise erfasst werden. Um aufgrund der Habitateignung jedoch eine Tötung von Individuen auszuschließen wird für das Gebäude Bülzenstraße 1 angegeben, dass Eingriffe in die relevanten Strukturen (Dachblenden) unter Aufsicht eines Fledermausexperten durchgeführt werden um möglicherweise doch anwesende Tiere fachgerecht zu bergen.

Für die Artengruppe der Vögel wurden je ein zu berücksichtigendes Revier von Buchfink und Amsel am Haus Bülzenstraße 1 festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Rodung im Winterhalbjahr zwischen Ende September und Anfang März vorgegeben. Zudem muss, für den Fall, daß Gehölze erhalten bleiben, durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß eine Brut verhindert wird. Hierzu wird empfohlen einen frühzeitigen Baubeginn im Herbst bis Ende Februar anzustreben, Nistkästen abzuhängen oder Gehölze mit Netzen abzuhängen.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2016 durchzuführen.

