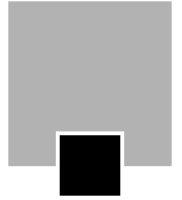


KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: PLEIDELSHEIM
GEMARKUNG: PLEIDELSHEIM

K M B



Begründung

*zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften*

„Riedbachstraße - Ärztehaus“

Verfahren gem. § 13a BauGB

Ludwigsburg, den 02.12.2019

Bearbeiter/in: U. Müller



INHALTSVERZEICHNIS:

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 und vorhandene bauliche Nutzung	4
3.2	Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.3	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4.	<i>Planinhalt</i>	4
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
4.6	Verkehrserschließung	6
4.7	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften	6
4.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	7
4.11	Geh- und Fahrrechte	7
4.12	Hochwasserschutz	7
4.13	Bodendenkmale	7
5.	<i>Auswirkung der Planung</i>	8
6.	<i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung</i>	8
6.1	Artenschutz	8
6.2	Emissionsschutz	8
7.	<i>Flächenbilanz</i>	8
8.	<i>Planverwirklichung</i>	8



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 170 / Gartenstraße
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 162 / Friedrichstraße 25
- im Süden durch die Nordgrenze der Riedbachstraße / Flurstück 165
- im Westen durch Ostgrenze der Mundelsheimer Straße / Flurstück 169

Maßgebend für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die Plandarstellung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Um die medizinische Versorgung der Gemeinde Pleidelsheim zu erhalten und zu stärken sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde in Bezug für infrastrukturelle Einrichtungen zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde in zentraler Lage nördlich der Riedbachstraße ein Ärztehaus mit Apotheke und Wohnungen im Dachgeschoss zu errichten sowie angrenzende Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf auszuweisen.

Zur Sicherung der hausärztlichen Versorgung in innerörtlicher Lage ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Riedbachstraße – Ärztehaus“ notwendig. Es sollen somit die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauungs- und Nutzungskonzept mit modernen und barrierefreien Praxisräumen geschaffen werden.

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient für eine längerfristige Sicherstellung und Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeit an dem Bedarf orientierten, öffentlichen Einrichtungen in zentraler Ortslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan ist die innerörtliche Fläche des Plangebiets als Siedlungsfläche enthalten.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2005/2020 (genehmigt am 18.12.2009, bekanntgegeben am 23./24.02.2012) der Verwaltungsgemeinschaft Freiberg am Neckar / Pleidelsheim weist Mischgebietsflächen aus. Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedrichstraße / Westlich Riedbachstraße“. In diesem Bebauungsplan ist der westliche Teilbereich auf Flurstück 163 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für den östlichen Teilbereich weist dieser Bebauungsplan eine innerörtliche Grünfläche aus.

2.5 Rechtsverfahren

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Riedbachstraße – Ärztehaus“ ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a (1) 2 BauGB vorgesehen. Der Bebauungsplan liegt in-



nerhalb des Siedlungsbereichs und knüpft an die Planungsleitlinie § 1 (6) 4 BauBG an, da es sich um ein Vorhaben zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 1,0 Hektar, der mit Bebauung überplante Teilbereich weist eine Flächengröße von ca. 0,6 Hektar aus. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 beträgt die qm-bezogenen Grundflächenzahl ca. 480 m² und liegt somit deutlich unter der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind keine weiteren Bebauungsplanverfahren geplant. Die Planung weist ein Urbanes Gebiets aus und begründet damit keine UVP-pflichtiges Vorhaben.

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

Von der Überprüfung, dem Umweltbericht, den Angaben nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird somit abgesehen.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets und vorhandene bauliche Nutzung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage östlich angrenzend zur Mundelsheimer Straße und stellt derzeit eine innerörtliche Grünfläche dar. Die umgebenden Grundstücke werden entsprechend der zentralen Lage als Wohn- und Geschäftshäuser, als Seniorenheim und als Flächen des Gemeinbedarfs, in diesem Fall die Feuerwehrwache, genutzt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die öffentliche Wiegeanlage mit Überdachung. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsanlage festgesetzt und wird außerhalb der Wiegeanlage als öffentliche Parkplatzflächen genutzt.

3.2 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Areal wird über die Mundelsheimer Straße sowie die Riedbachstraße erschlossen. Nördlich angrenzend befindet sich die Gartenstraße. Die Gartenstraße bietet dem Plangebiet jedoch nur eine fußläufige Anbindung.

Das Gebiet weist eine sehr gute Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr mit Bushaltestelle in der Mundelsheimer Straße auf.

3.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den öffentlich angrenzenden Verkehrsanlagen bereits vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das geplante Bauvorhaben soll auf einer bestehenden Grünfläche mit einem ehemaligen, nicht mehr genutztem Tabakschuppen, in zentraler Lage errichtet werden. Die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsanlage soll dabei teilweise durch eine Tiefgarage, welche den Raum für weitere öffentliche Parkplätze bietet, unterbaut werden. Dies dient entsprechend der Aufwertung des Gemeindezentrums mit den vorhandenen Laden- und Geschäftsgebäuden. Hierzu soll zudem die öffentliche Fläche als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden.



Die Überdachung der öffentlichen Wiegeanlage ist derzeit als Satteldachform ausgebildet und soll in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Das Planungskonzept sieht für das neue Gebäude östlich davon eine Flachdachbebauung vor, welche sich an der umgebende angrenzende Satteldachbebauung in Bezug auf Kubatur- und Höhenentwicklung orientiert. Die begrünte Flachdachform stellt bewusst einen Gegenpunkt zur umgebenden Satteldachform dar. Dieser Wechsel der Dachformen ist in Pleidelsheim bereits an mehreren Stellen im Ortszentrum vorhanden und soll mit diesem Baukonzept fortgeführt werden.

Als Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung ist die Art der baulichen Nutzung in Form eines Urbanen Gebietes vorgesehen. In zentraler Lage soll das Thema Wohnen und Arbeiten im Vordergrund stehen, was durch diese Art der Gebietsausweisung umgesetzt wird.

Das ausgewählte Nutzungs- und Baukonzept erfüllt somit die ganzheitlichen städtebaulichen Ziele der Gemeinde im Zentrumsbereich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wie oben bereits erwähnt, sieht das Nutzungskonzept neben einer Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf eine Ausweisung eines Urbanen Gebiets vor. Die charakteristischen Gebietsstrukturen eines urbanen Gebietes sind bereits im direkten Umfeld, insbesondere östlich und westlich angrenzend zum Plangebiet, vorhanden.

Neben der Schaffung von Räumen für die medizinische Nutzung in Form von Praxen, sowie Räumlichkeiten für die Apothekennutzung sollen im Dachgeschoss dringend benötigte Flächen für die Wohnnutzung entstehen.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 163) wird oberflächlich in seiner Nutzung erhalten bleiben. Im Baukonzept wird die Fläche, wie bereits beschrieben, als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen und dient dem Erhalt der öffentlichen Verkehrsfläche u.a. in Form von Parkplatzflächen. Des Weiteren sollen öffentliche bauliche Anlagen erhalten bleiben und gleichzeitig Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung geschaffen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der baulichen Nutzung erfolgt über die Grundfläche. Um eine bestmögliche Ausnutzung dieser innerörtlichen Bereiche zu erreichen, wird unter Beachtung des Versiegelungsgrades der Umgebungsbebauung die Obergrenze des urbanen Gebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Überschreitungen der GRZ für Tiefgaragen sind bis 0,9 zugelassen. Dies wird wie folgt begründet:

- Durch die erweiterte GRZ kann innerhalb dieser zentralen Lage dafür gesorgt werden, dass insbesondere im Untergeschoss eine ausreichende Zahl von öffentlichen und dem Vorhaben zugeordneten privaten Stellplätzen errichtet werden können. Dadurch wird auch die Wirtschaftlichkeit der unterirdischen Verkehrserschließung verbessert.
- Die Planung passt sich bezüglich des Versiegelungsgrades der umgebenden, bereits vorhandenen Bebauung an.
- Eine bessere Nutzung der Grundstücke auch in Bezug auf eine zusätzliche Wohnnutzung ist gegeben
- Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll somit Rechnung getragen werden.

Die Höhenentwicklung des Flachdachgebäudes orientiert sich, wie oben bereits erwähnt, an den bereits vorhandenen Höhenstrukturen der umgebenden Bebauung. Dies insbesondere durch das Gebäude Friedrichstraße 25 sowie die Höhenstrukturen entlang der Mundelsheimer Straße. Die Höhenentwicklung wird begrenzt durch eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m, was einer insgesamt dreigeschossigen Bebauung mit teilweise zurückgesetztem oberstem Geschoss entspricht.



4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt. Es gilt dabei die offene Bauweise um eine bestmögliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Teil dieser Tiefgaragennutzung ragt unterirdisch, teilweise über das urbane Plangebiet hinaus und befindet sich unterhalb der westlich angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf.

4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um die notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung sowie zusätzliche öffentliche Stellplätze zu schaffen, ist wie bereits erwähnt, der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Weitere private Stellplätze, welche dem Ärztehaus mit Wohnungen im Dachgeschoss dienen, sind außerhalb des Baufensters im Anschluss an die Riedbachstraße vorgesehen. Die oberirdische öffentliche Parkierung auf Flurstück 163 bleibt auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf / Verkehrsanlage erhalten.

4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für PKW weiterhin über die Mundelsheimer Straße sowie über die Riedbachstraße. Dies gilt zum Einen für die private Erschließung, zum anderen auch für die zu erhaltende öffentliche Erschließung der Parkierung. Die nördlich angrenzende Gartenstraße dient lediglich zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes.

4.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen bereits vorhanden.

Die Versorgung der Neubebauung kann somit durch Anschluss an diese Versorgungsnetze sichergestellt werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen ist derzeit lediglich ein Mischsystem zur Entwässerung vorhanden. Um die Möglichkeit eines späteren getrennten Anschlusses (Regen-/Schmutzwasser) zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Entwässerungseinrichtungen innerhalb des Gebäudes bereits getrennt geführt werden.

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

Die im Bebauungsplan durch Pflanzgebot festgesetzte Dachbegrünung und die Begrünung von Freiflächen oberhalb der Tiefgarage, dienen zur Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets. Die vorgeschriebenen begrünten Flachdächer tragen durch ihre wasserrückhaltende Wirkung und Verdunstung, Drosselung und Reduzierung des Niederschlagwasserabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Gebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird dadurch minimiert.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Um eine harmonische, abgestimmte und nachhaltige Gesamtgestaltung des Gebietes gewährleisten zu können, werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Die im Plan als Flachdächer und flach geneigte Dächer festgesetzten Dachformen sind zu begrünen. Für eine Nutzung von regenerativen Energien zu fördern sind Photovoltaikanlagen für min. 50 % der Dachfläche vorgesehen.



Um den Oberflächenabfluss weiter zu verringern sind Zufahrten und Stellplätze wasser-durchlässig zu befestigen.

Werbeanlagen sind nur bis zur Oberkante des Gebäudes zulässig. Aufgrund der innerörtlichen Lage und hierbei eine Blendwirkung der Anwohner sowie der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, sind Wechsellichter, Blinklichter, Lauflichter und elektronische Laufbänder sowie Videowände und Projektionen unzulässig. Dies gilt auch für akustische Werbeanlagen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Parkierung für den Bereich der Wohneinheiten wird unter Beachtung der Stellplatzsatzung pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze als Mindestanforderung zu errichten. Die notwendige Anzahl für die geforderten Stellplätze der Praxisnutzung und Nutzung für die Apotheke ergeben sich aus den Vorgaben der Landesbauordnung.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist dem Einfluss der Mundelsheimer Straße ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Urbane Gebiete (MU von 36dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden eingehalten. Zusätzlich sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierbei wird für unterschiedliche Raumnutzungen, unabhängig von der Gebietsausweisung durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der passive Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen festgelegt. Im Genehmigungsverfahren ist dann der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Es wird empfohlen, die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Schlafräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage in Form einer bereits bestehenden, gemischt genutzten Umgebung, wird auf unvermeidbare Emissionen wie z. B. der benachbarten Bäckereinnutzung und des Feuerwehrbereichs hingewiesen.

4.11 Geh- und Fahrrechte

Zur Erschließung des Tiefgaragenbereichs unterhalb der Fläche für Gemeinbedarf Flurstück 163 ist ein Überfahrtsrecht bzw. Gehrecht im Bereich des urbanen Gebietsteils zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Dadurch wird die Zufahrbarkeit und Zugänglichkeit der öffentlichen Parkierung unterhalb der Geländeoberfläche der Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

4.12 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet im gesicherten Bereich nach HQ¹⁰⁰ sowie im Gefahrenbereich nach HQ^{Extrem}.

4.13 Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der archäologischen Verdachtsflächen „Merowingerzeitliche Bestattungen“ sowie „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Pleidelsheim“. Es bestehen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz entsprechende Meldepflichten. Die Vorgehensweise und die Beachtung dieser Meldepflicht wurden in einem Hinweis zum Bebauungsplan formuliert. Somit wird sichergestellt, dass die Belange der Archäologie und der Denkmalpflege beachtet werden.



5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Durch die Umnutzung der innerörtlichen Freiflächen wird dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen der Sicherung der Umsetzung des geplanten Vorhabens und der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen. Die vorgesehene Bebauung hat eine repräsentative städtebauliche Wirkung. Durch das Projekt werden Flächen für Wohnungen, für Arztpraxen mit einer Apotheke in zentraler Lage nördlich der Riedbachstraße geschaffen.

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Durch das Büro AWL, Herrn Dipl.Biologe Dieter Veile, wurde im Vorfeld der Planung eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden folgende potentiell betroffene Artengruppen betrachtet. Es handelt sich hierbei um die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und Käfer.

Der Artenschutzgutachter kommt zum Schluss, dass keine dieser oben genannten Artengruppen von der Planung betroffen sind bzw. dass sich keine dieser Artengruppen als mögliche Vorkommen innerhalb des Plangebiets befinden. Somit besteht für all diese Artengruppen kein weiterer Handlungsbedarf bzw. sind für die Artengruppen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.2 Emissionsschutz

Im Vorfeld der Planung wurde durch das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, auf Grundlage der vorliegenden Lärmpegelbereiche für das Plangebiet die Vorgaben für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt, s. Ziff. 4.10 dieser Begründung.

7. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	0,25 ha	100 %
--	------------	----------------	--------------

abzüglich:

- Öffentliche Straßen-, Stellplatz- und Gehwegfläche	ca.	0,02 ha	8 %
--	-----	---------	-----

Nettobaufläche	ca.	0,23 ha	92 %
----------------	-----	---------	------

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2019 und Anfang 2020 durchzuführen, um die rechtliche Grundlage für eine rasche Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

