

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **„Egelseestraße / Frankenstraße“**

1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das ca. 0,40 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum des Baugebietes „Egelsee“, im Nordosten des Marbacher Stadtteiles Rielingshausen. Das Plangebiet liegt ca. 750 m nordöstlich des alten Ortskerns von Rielingshausen (mit Kirche und Verwaltungsstelle) und ca. 200 m südlich des Hardtwaldes. Die Siedlung „Egelsee“ wird im Norden und Osten vom Hardtwald, im Süden von der Hauptstraße und im Westen von der Triebstraße begrenzt. Das im Zentrum dieses Baugebietes gelegene Plangebiet „Egelseestraße / Frankenstraße“ wird im Norden vom nördlichen Fahrbahnrand der Egelseestraße, im Westen und Süden vom westlichen bzw. südlichen Fahrbahnrand der Frankenstraße und im Osten von der Grundstücksgrenze zu dem Gebäude Egelseestraße 2 (Flurstück 4193/3) und den zugehörigen Garagen (Flurstück 4193/6) begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4200 (früherer Standort der Neuapostolischen Kirche), 4204, 4205, 4207 (Frankenstraße) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 4206 (Egelseestraße).

Das Plangebiet ist in südliche Richtung geneigt und weist ein Gefälle von ca. 8 bis 10 % auf. Der tiefste Punkt des Plangebietes befindet sich mit 292,17 m am südöstlichen Rand der Wendefläche der Frankenstraße. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich ca. 2,5 m höher am nördlichen Rand des Plangebietes in der Egelseestraße.

2. Flächennutzungsplan, Raumordnung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Teil der Wohnbaufläche der Siedlung „Egelsee“ ausgewiesen und mit einer Signatur für eine kirchliche Einrichtung gekennzeichnet. Die kirchliche Nutzung des Grundstückes wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass auf die betreffende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan verzichtet werden kann. Anstelle dessen soll – entsprechend der geplanten neuen Nutzung für ein Pflegeheim – der Standort mit der Signatur für ein Gebäude für soziale Einrichtung gekennzeichnet werden.

Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für Pflegeheim und (altengerechtes) Wohnen ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Nutzung ist jedoch mit der ausgewiesenen Nutzung als Wohnbaufläche verträglich. Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Es findet kein Eingriff in Schutzgebiete statt. Die Planung dient der Verbesserung

der sozialen Infrastruktur und führt zu einer Nutzungsintensivierung im Plangebiet. Entsprechend der Zielsetzung des §1 Absatz 5 BauGB handelt es sich bei der geplanten Maßnahme zur städtebaulichen Entwicklung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die geplante Maßnahme dient gemäß §1a Absatz 2 BauGB der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Durch die erstmalige Schaffung von Pflegeplätzen im Marbacher Stadtteil Rielingshausen kann die wohnortnahe Versorgung verbessert und damit im Interesse des Klimaschutzes (gemäß §1a Absatz 5 BauGB) ein Beitrag zur Minderung des überörtlichen Verkehrsaufkommens geleistet werden. Die gute Anbindung an den ÖPNV aufgrund der Lage an einer Bushaltestelle dient ebenfalls dem Klimaschutz.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes „Egelsee Änderung“ aus dem Jahr 1979. Das Flurstück 4200 ist darin als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ ausgewiesen. Die Flurstücke 4204 und 4205 sind als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Das Flurstück 4207 (Frankenstraße) und die Teilfläche des Flurstückes 4206 (Egelseestraße) sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine wesentlich intensivere bauliche Nutzung des Flurstücks 4200 mit einem bis zu 18 m tiefen Gebäude und einem mehrfachen Bauvolumen zu. Aufgrund einer zum Zeitpunkt der Planaufstellung dort verlaufenden Hochspannungsfreileitung sind im nördlichen Teil des Flurstücks 4200 sowie auf den Flurstücken 4204 und 4205 keine überbaubaren Flächen ausgewiesen. Auf dem Flurstück 4204 befand sich der Standort eines Masts der Hochspannungsfreileitung. Die betreffende Hochspannungsfreileitung wurde 2007 verlegt und die alte Hochspannungsfreileitung zwischen September 2007 und Februar 2008 demontiert.

4. Bestehende Nutzung

Das Flurstück 4200 im Zentrum des Plangebietes wurde über mehrere Jahrzehnte von der Neuapostolischen Kirche genutzt und ist mit einem Kirchengebäude bebaut. Die kirchliche Nutzung wurde vor ca. 10 Jahren aufgegeben, das Grundstück von der Stadt erworben. Aktuell dient das frühere Kirchengebäude dem Frauenclub Rielingshausen als Lagerfläche sowie als Annahme- und Ausgabestelle für eine Kleiderkammer für Flüchtlinge.

Die Flurstücke 4207 (Frankenstraße), 4204, 4205 sowie die Teilfläche des Flurstückes 4206 (Egelseestraße) werden als öffentliche Verkehrsfläche genutzt, teilweise mit Verkehrsbegleitgrün. Sowohl nördlich des Flurstücks 4200 – im Bereich der Egelseestraße – als auch südöstlich des Flst. 4200 – auf der Nordseite der Wendefläche der Frankenstraße – befinden sich öffentliche Parkieranlagen. Auf Teilflächen der Flurstücke 4204 und 4205 befinden sich Gehwegflächen, eine Bushaltebucht und Verkehrsbegleitgrün.

5. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Im Marbacher Stadtteil Rielingshausen besteht seit langem der Wunsch nach der Bereitstellung von Pflegeplätzen in einem Pflegeheim. Als die neuapostolische Kirchengemeinde ihr Kirchengebäude in der Frankenstraße aufgegeben hat, hat die Stadt Marbach am Neckar im Jahr 2008 das betreffende Grundstück mit der Zielsetzung erworben, hier ein Pflegeheim anzusiedeln. Leider waren die Bemühungen der Stadt über mehrere Jahre erfolglos. Sowohl die auf dem Grundstück mögliche Betriebsgröße als auch der Einzugsbereich (Rielingshausen hat aktuell ca. 2400 Einwohner) wurden von verschiedenen Betreibern für nicht realisierbar erachtet.

Zwischenzeitlich ist es der Stadt gelungen, Kontakt mit einem Betreiber herzustellen, der in Backnang ein größeres Pflegeheim betreibt. Dieser sieht die Möglichkeit, ein Pflegeheim in Rielingshausen mit 30 Plätzen und einigen betreuten Seniorenwohnungen quasi als „Zweigstelle“ des Backnanger Pflegeheims von Backnang aus zu leiten und zu betreuen, einschließlich der Hauswirtschaft. Auf diese Weise wäre auch ein kleines Heim wie in Rielingshausen wirtschaftlich zu betreiben. Geplant ist die Errichtung eines Pflegeheims mit 30 Pflegebetten, verteilt auf zwei Etagen (EG und 1.OG). Über dem Pflegeheim sollen auf zwei weiteren Ebenen (2. OG und DG) seniorengerechte Wohnungen entstehen, die mit dem Pflegeheim verbunden sind und für die die Möglichkeit besteht, bei Bedarf Leistungen des Pflegeheims mit in Anspruch zu nehmen.

Um die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Pflegeheims und der angegliederten seniorengerechten Wohnungen zu schaffen, soll im Zuge einer Bebauungsplanänderung die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung „kirchliche Einrichtungen“ in eine Sondergebiet „Pflegeheim und altengerechte Wohnungen“ umgewandelt werden.

Das geplante Gebäude weist im Vergleich zur umgebenden Bebauung eine relativ große Baumasse auf. Sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhe, als auch der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl werden höhere Festsetzungen getroffen, als die bislang gültigen Werte für das Baugrundstück und die angrenzenden Wohnbauflächen. Da nach dem Abbau der Hochspannungsleitung kein Grund mehr besteht, den nördlichen Teil des Grundstücks von einer Bebauung frei zu halten, ist eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sinnvoll. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Sonderbauwerk handelt, das in einer besonderen städtebaulichen Situation angeordnet und von drei Seiten von breiten Straßenräumen umgeben ist, wird das geplante Bauvolumen trotz der großen Baumasse als städtebaulich verträglich eingestuft.

Durch die Vorgabe von Gebäuderücksprünge in den Obergeschossen mittels stockwerksbezogener Baugrenzen wird die Baumasse gegliedert und es werden größere Abstände zwischen den oberen Gebäudeteilen und der angrenzenden Bebauung erzielt.

Durch die besondere Lage der Baufläche im Plangebiet, die von vornherein als Baufläche für Sonderbaukörper (ehemals Kirche) konzipiert war und durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

6. Erschließung

Die Baufläche im Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sämtlicher Medien befinden sich in den Straßen im Plangebiet. Auch die Verkehrsflächen inklusive einer Bushaltestelle und zweier öffentlicher Parkieranlagen (eine in der Egelseestraße, eine an der Wendefläche in der Frankenstraße) sind bereits vorhanden.

7. Bebauungsverfahren

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Egelseestraße/Frankenstraße“ wurde die Novelle des Baugesetzbuches 2017 verabschiedet und am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (Teil I Seite 1057 ff) veröffentlicht. Gemäß § 233 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB wird das Bebauungsverfahren noch nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 245c Absatz 1 BauGB sind gegeben, nachdem die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB am 28. April 2017 und damit noch vor dem maßgeblichen Stichtag, dem 16. Mai 2017, eingeleitet worden ist.

8. Beschleunigtes Verfahren, Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, gegeben. Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig von der gewählten Art des Verfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durch die Werkgruppe Gruen, Stuttgart, erstellt, um abzuklären, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Gemäß dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung werden im Textteil des Bebauungsplanes zwei Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Zum einen sind die nicht Vorhabens bedingt beeinträchtigten Baumbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel /durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen. Zum anderen wird festgelegt, dass eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig ist (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten). Zusätzlich zu den beiden Vermeidungsmaßnahmen ist eine konfliktmindernde artenschutzrechtliche Maßnahme zum Ausgleich des bau- und anlagenbedingten Lebensraumverlustes von baumhöhlenbewohnenden Vogelarten vorgesehen. Der Verlust eines Altbaumes im Plangebiet, der einen Brutplatz von Vogelarten darstellen kann, ist durch die Anbringung eines Nistkastens für Höhlenbrüter an einem Baum auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden (städtischen) Grundstück 4201 zu kompensieren. Auch diese Maßnahme ist im Textteil des Bebauungsplanes fixiert.

9. Baugrund

Ein Baugrundgutachten oder ein ingenieurgeologisches Gutachten liegen nicht vor. Im Textteil des Bebauungsplanes werden die geotechnischen Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Stuttgart aufgeführt.

10. Bodenordnung

Die für Verkehrszwecke genutzten Teilflächen der Flurstücke 4204 und 4205 sollen weggemessen und der Egelseestraße zugeordnet werden. Die bislang nicht als Verkehrsflächen genutzten Teilflächen der Flurstücke 4204 und 4205 sollen der Sonderbaufläche für das Pflegeheim zugeordnet werden. Da sich die betreffenden Flächen alle im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar befinden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Planungsgrundstückes, das von drei Seiten von breiten Straßenkörpern umfasst wird und von Anbeginn an als Sonderbaufläche für Gemeinbedarfseinrichtungen geplant war, kann eine relativ große Baumasse auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück angeordnet werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft einer Bushaltestelle sowie zweier öffentlicher Parkieranlagen bestehen auch im Hinblick auf die Verkehrsanbindung und Parkierung sehr günstige Voraussetzungen. Ein alternativer Standort mit vergleichbarer Lagegunst für die Errichtung eines Pflegeheimes existiert im Marbacher Stadtteil Rielingshausen nicht.

12. Flächenbilanz

Bestehende Nutzung:

Gemeinbedarfsfläche, Kirche	1.855 m ²
Verkehrsfläche	2.454 m ²
Gesamtfläche	4.309 m ²

Geplante Nutzung:

Sonderbaufläche Pflegeheim und altengerechte Wohnungen	1.955 m ²
Verkehrsfläche	2.354 m ²
Gesamtfläche	4.309 m ²

Aufgestellt:

Marbach am Neckar, 24. März 2017, geändert: 20. Juli 2017

- Stadtbauamt -

AZ: IV-621.41 Lo/Sc

